



# भारत का राजपत्र

# The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-03072020-220362  
CG-MH-E-03072020-220362

असाधारण  
EXTRAORDINARY  
भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4  
प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

---

सं. 252। No. 252]	नई दिल्ली, शुक्रवार, जुलाई 3, 2020/आषाढ़ 12, 1942 NEW DELHI, FRIDAY, JULY 3, 2020/ASADHA 12, 1942
----------------------	--

---

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### अधिसूचना

मुंबई, 23 जून, 2020

**सं. टीएएमपी/44/2019-जेएनपीटी।**—महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, इस प्राधिकरण ने जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) से जेएनपीटी के संपदा संबंधी दरमानों के निर्धारण के बारे में प्राप्त प्रस्ताव का 01 जून, 2020 को निपटान किया था। तथापि, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों के साथ (सकारण) आदेश को अधिसूचित कराने में लगते वाले समय को ध्यान में रखकर प्राधिकरण ने जेएनपीटी के संपदा संबंधी दरमानों को तत्काल अधिसूचित कराने का निर्णय लिया। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा 01 जून, 2020 को अनुमोदित जेएनपीटी के संपदा संबंधी दरमानों को भारत के राजपत्र में 18 जून, 2020 के राजपत्र संख्या 219 में अधिसूचित करा दिया गया था। उस अधिसूचना में यह बताया गया था कि यह प्राधिकरण सकारण आदेश बाद में अधिसूचित करायेगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा जेएनपीटी के संपदा संबंधी दरमानों के प्रस्ताव से संबंधित सकारण आदेश को इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**  
**मामला सं. टीएएमपी/44/2019-जेएनपीटी**

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास

---

आवेदक

गणपूर्ति

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सचर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जून, 2020 के 1वें दिन पारित)

यह मामला जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जीएनपीटी) से प्राप्त जेएनपीटी के संपदा दरमानों के संशोधन के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. जेएनपीटी के मौजूदा संपदा प्रभारों से संबंधित आधार दरों की समीक्षा इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1997 में अपने गठन के पश्चात् नहीं की थी क्योंकि जेएनपीटी द्वारा इस संबंध में कोई प्रस्ताव दायर नहीं किया गया था।

2.2. इस प्राधिकरण ने 28 सितंबर, 2006 के आदेश संख्या टीएएमपी/48/2005-जेएनपीटी द्वारा जेएनपीटी को भू-नीति 2004 के आलोक में अपने संपदा किरायों की समीक्षा का प्रस्ताव 4 महीने के भीतर दायर करने की सलाह दी थी। इस पर जेएनपीटी ने इस आधार पर अपना प्रस्ताव दायर करने के लिए 6 महीने का समय और मांगा कि परामर्शदाता की रिपोर्ट के आधार पर प्रस्ताव को अंतिम रूप देने में कुछ समय लगेगा जेएनपीटी का प्रस्ताव स्वीकार कर लिया गया।

2.3. चूंकि जेएनपीटी से कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ, मामले को निरंतर जेएनपीटी के साथ उठाया जाता रहा। पिछले अवसर पर, जेएनपीटी को हमारे 05 नवंबर, 2018 के पत्र संख्या; टीएएमपी/62/2012-जेएनपीटी के द्वारा फिर से अनुरोध किया गया कि वे अपना प्रस्ताव भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के आधार पर प्रस्ताव तैयार करे और उसे 31 दिसंबर, 2018 तक हर हाल में दायर करें। उक्त पत्र की प्रति पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) को भी पृष्ठांकित की गई थी।

3.1. इस पृष्ठभूमि में जेएनपीटी ने जेएनपीटी के संपदा दरमानों के संशोधन का प्रस्ताव 20 अगस्त, 2019 के पत्र संख्या जेएनपी/फिन/एफए/5970 के द्वारा दायर किया।

3.2. जेएनपीटी द्वारा किये गए मुख्य निवेदन इस प्रकार हैं:

(i) प्रस्ताव, भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत भूमि की दर संरचना का संशोधन - जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) स्थित सभी श्रेणियों के पट्टा किराये की आरक्षित कीमत/बाजार मूल्य का निर्धारण के लिए है।

(ii) जेएनपीटी भूमि की दर संरचना का अनुमोदन प्राधिकरण द्वारा 28 सितंबर, 2006 की अधिसूचना संख्या टीएएमपी/48/2005-जेएनपीटी द्वारा किया गया था। इसलिए जेएनपीटी के वर्तमान भू संबंधी दरमान संशोधन के लिए अपेक्षित थे।

[23 सितंबर, 2006 के आदेश के द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा दरमानों के सामान्य संशोधन के मामले में संपदा संबंधी दरमानों के संगत उद्धरण जेएनपीटी ने प्रस्तुत किये हैं।]

(iii) भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक मैसर्ज कांतिकर्मसे एंड कं. को नियुक्त किया गया। मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत भू-मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर, भू-आबंटन समिति ने प्रस्तावित दरमानों की संस्तुति की है और उसे अनुमोदन के लिए न्यासी मंडल के समक्ष रखा गया।

3.3. जेएनपीटी द्वारा प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत एलएसी रिपोर्ट का अवलोकन करने पर निम्नलिखित बिंदु सामने आते हैं:

(i) एलएसी की रिपोर्ट में यह सूचित किया गया है कि जेएनपीटी के अधिकार क्षेत्र में 8588 एकड़ भूमि है। 8588 एकड़ भूमि के प्रयोग का वर्गीकरण इस प्रकार हैं:

क्र.सं.	भू-प्रयोग	क्षेत्र (एकड़)
1	पत्तन प्रचालन क्षेत्र (मौजूदा और प्रस्तावित)	1205.02
2	हरित जोन	589.73
3	कच्छ वनस्पति	2854.49
4	भावी प्रस्ताव (सेज और जैव डीज़ल)	742.55
5	पट्टा भंडार (टंकी फार्म और सीएफएस)	210.03
6	अवसंरचना (सड़क मार्ग, रेल मार्ग, सार्वजनिक और गैर सार्वजनिक कार्यालय, सामाजिक अवसंरचना, रिहायशी, ग्रामथाना की पार्किंग)	1749.80
7	उपयोग रहित भूमि	906.70
8	12.5% स्कीम	134.42
9	लवण पट्टा	134.42
10	वायु सेना	60.60
11	योग	<b>8588.00</b>

(ii) 01 जनवरी, 2019 से 31 दिसंबर, 2019 तक प्रभावी मौजूदा पट्टा दरें, इस प्रकार हैं:

क्र.सं.	मद	इकाई	दर (रु.)
1	एजेंसियों, वाणिज्यिक एजेंसियों, बैंकों, सकरार को पत्तन में कहीं भी आबंटित, जेएनपीटी के पुराने भवन और नगर क्षेत्र के सिवाए, कार्यालय स्थान का पट्टा शुल्क	प्रति वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति माह या उसका भाग	331.60 जमा 333.36 रु. प्रति माह प्रीमियम
2	जेएनपीटी के पुराने भवन में विभिन्न एजेंसियों को आबंटित कार्यालय स्थान का लाइसेंस शुल्क	वही	169.40
3	निम्नलिखित को आबंटित खुले स्थान का लाइसेंस शुल्क		
	<b>(क) सरकारी विभाग के सिवाय सभी पट्टाधारक</b>		
	<b>(क) विकसित स्थान</b>		
	(i) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के भीतर	वही	31.88
	(ii) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के बाहर		27.90
	<b>(ख) अविकसित स्थान</b>		
	(i) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के भीतर		27.90
	(ii) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के बाहर कारों के आयात और निर्यात के लिए गोदाम का निर्माण और अनुरक्षण		13.92

क्र.सं.	मद	इकाई	दर (₹.)
	(iii) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के बाहर ऊपर भाग 1-3(क) (ख) (ii) के अतिरिक्त किसी भी प्रयोजन से		49.83
	<b>(ख) सरकारी विभाग</b>		
	<b>(क) विकसित स्थान</b>		
	(i) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के भीतर	वही	13.59
	(ii) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के बाहर	वही	13.92
	<b>(ख) अविकसित स्थान</b>		
	(i) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के भीतर		13.92
	(ii) पत्तन प्रचालन क्षेत्र के बाहर		11.93
4	पत्तन नगर क्षेत्र में आबंटित रिहायशी स्थान का किराया		
	(क) अन्य सरकारी एजेंसियों और सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के कर्मचारी	क' टाइप	1300
		ख' टाइप	2000
		ग' टाइप	2600
	(ख) ऊपर वर्णित के अतिरिक्त अन्य कर्मचारी	क' टाइप	2800
		ख' टाइप	3700
		ग' टाइप	4800

**टिप्पणी :** एजेंसियों, वाणिज्यक एजेंसियों, बैंकों, सरकार को पत्तन में कहीं भी आबंटित, जेएनपीटी के पुराने भवन और नगर क्षेत्र के सिवाए, कार्यालय स्थान का पट्टा शुल्क @ 331.60 रु. प्रति वर्ग मीटर था उसके एक भाग के लिए जमा 333.36 रु. प्रति माह प्रभारित है। 333.36 रु. प्रतिमाह का प्रीमियम सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के पश्चात् 1 अप्रैल 2015 से प्रभार्य है।

(iii) वार्षिक पट्टा किराया निकालने के लिए एलएसी ने निम्नलिखित 4 गुणकों के आधार पर निम्नलिखित पहलुओं पर विचार किया है, इनमें से प्रत्येक पर नीचे चर्चा की जाती है:-

(क) जेएनपीटी के आस-पास, विशेषकर 4 गांवों, डोंगरी, बोकाडवीरा, सोनारी और जसखर, खुले स्थान के विकास के लिए महाराष्ट्र सरकार रेडि-रैकनर-2017 के अनुसार भूमि का मूल्य इस प्रकार है:-

ग्राम	दर ₹ प्रति वर्ग मीटर			
	खुला स्थान	रिहायशी निर्माण	वाणिज्यक निर्माण	औद्योगिक निर्माण
डोंगरी	1650	20,500	33,000	26000

बोकाडवीरा	1650	20,500	33,000	26000
सोनारी	1650	20,500	33,000	26000
जसखर	1650	20,500	33,000	26000

(ख) पत्तन के आसपास पिछले 3 वर्षों में वास्तविक संगत लेनदेन पंजीकरण की उच्चतम दर के दूसरे गुणक के अनुसार, व्यौरा इस प्रकार है।

क्र.सं.	दस्तावेज की किस्म	पंजीकरण की तारीख	पता	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	करार राशि (₹.)	स्थाप झूटी मूल्य (₹.)	दर प्रति वर्ग मीटर (₹.)
<b>जसई क्रमांक 1-7 डोंगरी क्रमांक 8 और बोकाडवीरा क्रमांक 9 व 10</b>							
1	सदेखत	17-03-2016	भूमि सर्वे संख्या 180, हिस्सा संख्या 6, गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	200	1,30,000	4,80,000	650
2	विक्रय विलेख	09-12-2016	भूमि सर्वे संख्या 41, हिस्सा संख्या 2, गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	2,380	52,00,000	50,39,000	2,185
3	विक्रय विलेख	15-05-2017	भूमि सर्वे संख्या 116, हिस्सा संख्या 6वी, गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	590	4,50,000	17,99,500	763
4	पट्टा विलेख	14-02-2018	भूमि सर्वे संख्या 205, हिस्सा संख्या 5, 206/1, गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	40,815	3,70,00,000	1,88,06,000	907
5	विक्रय विलेख	05-03-2018	भूमि सर्वे संख्या 193, हिस्सा संख्या 1/वी, गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	150	5,00,000	9,35,000	3,333
6	विक्रय विलेख	19-04-2018	भूमि गैट संख्या 75/1 व अन्य गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	21,705	4,00,00,000	2,36,53,000	1,843
7	विक्रय विलेख	25-06-2018	भूमि सर्वे संख्या 137, हिस्सा संख्या 1/व अन्य गांव जसई, तहसील उरान, जिला राजगढ़	22,970	8,50,00,000	2,93,97,500	3,700
8	विक्रय करार	04-08-2018	फ्लैट नं. 102, प्रथम तल, इवालूशन अपार्टमेंट, सैक्टर-52, ग्राम द्रोनागिरी, तहसील उरान, जिला राजगढ़	20	14,50,000	9,17,748	73,942
9	विक्रय	21-12-2016	भूमि सर्वे संख्या 142, हिस्सा	2,200	3,30,000	8,80,000	150

	विलेख		संख्या 1/ए गांव बोकाडवीरा, तहसील उरान, जिला राजगढ़				
10	विक्रय विलेख	10-02-2017	फ्लैट नं.एफ-7/3, तृतीय तल, भवन संख्या 7, विद्यासागर सीएचएस लि. सैक्टर 30, गांव बोकाडवीरा, तहसील उरान, जिला राजगढ़	54	31,00,000	36,34,000	57,122

आस-पास में (जसई, डोंगरी और बोकाडवीरा) में बड़े खंडों की बिक्री में उक्त संगत लेनदेनों के आधार पर दर पर विचार किया गया है और परिणाम इस प्रकार हैं;

	तारीख	क्षेत्र फल	बिक्रय राशि	दर प्रति वर्ग मीटर	@ 6% प्रति वर्ष प्रतिलाभ पर दर
बिक्रय विलेख	09-12-2016	2,380	52,00,000	2,185	131.10
बिक्रय विलेख	19-04-2018	21,705	4,00,00,000	1,843	110.58
बिक्रय विलेख	25-06-2018	22,970	8,50,00,000	3,700	222.00
बिक्रय विलेख	21-12-2016	2,200	3,30,000	150	9.00

उक्त बिक्रय विलेखों का उच्चतम बाजार मूल्य 3700 रु. प्रति वर्ग मीटर है।

(ग) समतुल्य लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर के तीसरे कारक के हवाले से, जेएनपीटी ने द्रव्य भंडारण टंकियों की स्थापना के लिए भूमि आवंटन को हाल ही में ई-टेंडर-सह ई-बोल आधार पर आवंटित किया है और अधिकतम दर 3270/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष तथा न्यूनतम दर 2500/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। 5 प्लाट हैं और औसत 3043 रु. प्रति वर्ग मीटर दर प्रति वर्ष निकलती है। व्यौरा इस प्रकार है:-

क्र.सं.	एजेंसी का नाम		प्लाट संख्या	क्षेत्रफल वर्ग मीटर	आरक्षित मूल्य	दर (रु.)	पट्टा किराया पहले वर्ष की राशि (रु.)
01	मैसर्ज सूरज एग्रो, इंफ्रास्ट्रक्चर (इंडिया) प्रा. लिमिटेड	01	700	1860.00	2750.00	19,25,000.00	
02	मैसर्ज सूरज एग्रो, इंफ्रास्ट्रक्चर (इंडिया) प्रा. लिमिटेड	03	14000	1870.00	3270.00	4,57,80,000.00	
03	दीपक फर्टिलाइजर एंड पैट्रोकैमिकल्ज कार्पोरेशन लि.	04	17500	1870.00	3020.00	5,28,50,000.00	
04	फिग्गोरिफिको अलाना प्राइवेट लिमिटेड	06	18000	1870.00	3060.00	5,50,80,000.00	
05	लिबर्टी ऑयल मिल्ज लिमिटेड	11	5200	1870.00	2500.00	1,30,00,000.00	
योग			55400			16,86,35,000.00	

[₹. 168635000/ 55400 वर्ग मीटर = ₹. 3043]

(घ)(i) जेएनपीटी ने भूमि का मूल्यांकन करने के लिए एक मूल्यांकक की नियुक्ति की और मूल्यांकक ने भूमि की दर निकाली।

(ii) मूल्यांकक के अनुसार, बाजार अनुसंधान के निष्कर्षों के अनुसार, यह समझ में आया है कि अविकसित भूमि के लिए अवशिष्ट भूमि दरे विषयक संपत्ति से लगभग 3 से 4 कि.मी. के दायरे में 20,000/-रु. से 50,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर हैं। उक्त भू-खंडों के उचित बाजार मूल्य निकालने के लिए मुख्य प्रभावकारी कारक, तहसील डरान जिला रायगढ़ में आसपास के गांवों की वर्तमान स्थिति में इस प्रकार हैं:-

(क) स्थान जहां सड़क मार्ग से पहुंचा जा सकता है।

(ख) विषयक भूमि फैलाव, संपत्ति और स्थलाकृति।

(ग) भू-प्रयोग तथा जोर्निंग प्रतिबंध।

(घ) अवसंरचना का स्तर, भूमि की एकान्तिकता

(ङ) संयोजन और सुलभता।

इस प्रकार, ऊपर उल्लिखित प्रभावकारी गुणक, अविकसित भूमि की अपशिष्ट भूमि दरें आरंभिक अनुसंधान से प्राप्त इनपुट/निष्कर्षों, भूमि की वर्तमान स्थिति के अनुसार भूमि का उचित बाजार मूल्य, नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

	आवासीय/ खुली भूमि	वाणिज्यक	ढके हुए भंडार/ गोदाम के लिए भूमि	पत्तन संबंधी अन्य कार्यकलाप
आधार दर रु. में प्रति वर्ग मीटर	30,000	54,000	36,000	30,000
समायोजन	-70%	-50%	-40%	-70%
मूल्यांकन	9,000	27,000	21,600	9,000
निर्माण लागत रु. में प्रति वर्ग मीटर	0	11,767	6,650	0
कुल लागत (आधार दर + निर्माण)	9,000	38,767	28,250	9,000
पट्टा किराया 6% प्रतिलाभ प्रति वर्ष	540	2,326	1695	540

(इ) उक्त पांचों गुणकों के भू-मूल्य के आकलन का सारांश

#### सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र से बाहर भूमि

क्र.सं.	सारांश					
1	राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 का रेडि रैकनर	खुली भूमि— 1650/रु. वर्ग मीटर	आवासीय भूमि— 20,500/ रु. वर्ग मीटर	वाणिज्यक निर्माण— 33,000/ रु. वर्ग मीटर	गोदाम/ भंडार निर्माण— 26,000/ रु. वर्ग मीटर	पत्तन संबंधी अन्य कार्यकलाप
2	पत्तन के आस पास पिछले 3 वर्षों में वास्तविक लेनदेन की अधिकतम दर	खुली भूमि - 3700/ रु. वर्ग मीटर	---	----	--	---

3	पत्तन भूमि के लिए उच्चतम स्वीकृत टेंडर और बोली दर	खुली भूमि - 3043/ रु. वर्ग मीटर (टैंक फार्म के लिए)	---	---	---	---
4	अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर		आवासीय भूमि - 9,000/ रु. वर्ग मीटर	वाणिज्यक भूमि - 27,000 / रु. वर्ग मीटर	गोदाम/ भंडार भूमि -21,600/ रु. वर्ग मीटर	पत्तन संबंधी अन्य कार्यकलाप- 9,000/ रु. वर्ग मीटर
			वार्षिक किराया - `1070/ रु. वर्ग मीटर	वार्षिक किराया - 2326/ रु. वर्ग मीटर	वार्षिक किराया - 1686/ रु. वर्ग मीटर	वार्षिक किराया - 540/ रु. वर्ग मीटर
5	पत्तन द्वारा पहचान किया गया कोई अन्य कारक	--	----	----	---	---

3.4. एलएसी द्वारा निकाले गए निष्कर्ष का सार इस प्रकार है:

- (i) (क) इस समय, पत्तन निर्मित भवन में बैंक तथा शिर्पिंग लाइन जैसी एजेंसियों को आबंटित परिसरों के लिए प्रभारित दर 331.60 रु. है। अतः अवस्थिति और जेएनपीटी में व्यापार की वृद्धि की संभावना को देखते हुए, मौजूदा 331.60 रु. की दर 50% बढ़ाकर 500/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह करने का प्रस्ताव किया जाता है।
- (ख) यह भी कि, 1 अप्रैल, 2015 से पत्तन प्रयोक्ता भवन (पीयूबी) में कार्यालय स्थान के लाइसेंसधारी से 336.36 रु. प्रति माह का प्रीमियम लिया जा रहा है। यह भी प्रस्ताव किया जाता है कि 500/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के संशोधित प्रभार पर 336.36 रु. प्रति माह का यह प्रीमियम जारी रखा जाये।
- (ग) पत्तन संबंधी कार्यकलापों में विशिष्ट उपयोग के लिए सरकारी संगठन को रियायत देना भू-नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 के अंतर्गत विचार किया गया है। खंड 11 में अंतर्विष्ट प्रावधानों के अंतर्गत रियायती दर पर आबंटन करने का उपबंध है। दरमानों में सरकारी एजेंसियों को आबंटन और दर का उपबंध है। एलएसी यह महसूस करती है कि इसे प्रस्तावित दरमानों में दर्शाये जाने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि इस पर एलपीजी 2014 में उपबंध किया गया है और जरूरत पड़ने पर बोर्ड के अनुमोदन से आबंटित कर दिया जायेगा।
- (घ) सीमाशुल्क अधिसूचित क्षेत्र के भीतर 45रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की लाइसेंस की दर में आधार दर पर 20% की वृद्धि का प्रस्ताव है क्योंकि यह क्षेत्र अधिक सुरक्षित है। सुरक्षा व्यवस्था की पूरी लागत को भू-राजस्व को अंतरित नहीं किया जा सकता और यह कल्पना की जाती है कि 20% की मामूली सी वृद्धि उचित है क्योंकि भूमि को लंबी अवधि के लिए पट्टे पर नहीं दिया जाता क्योंकि भीतर में लाइसेंस 11 माह की अवधि के लिए दिया जाता है।

(इ). भूमि का एक बड़ा क्षेत्र विकसित नहीं है क्योंकि उच्च ज्वार के दौरान कच्छ बनस्पति में प्रवेश और बाढ़ से बचने के लिए सीढ़ी से ऊपर +5.5 मीटर का भराव किया जाना अपेक्षित है। पत्तन प्रयोक्ताओं द्वारा कभी मांग होने पर उसे 45.00 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की बुनियादी दर से 50% कम दर अर्थात् 22.50 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर आबंटन के लिए सुविचार किया जायेगा।

(ii) मूल्यांकक ने यह राय प्रकट की है कि बाजार मूल्य वह अनुमानित राशि है जिस पर लेन-देन में इच्छुक क्रेता और इच्छुक विक्रेता के बीच मूल्यांकन की तारीख को संपदा का अंतरण समुचित विपणन के पश्चात् किया जाता है जिसमें दोनों पक्ष स्वीकृति से और बिना किसी बाध्यता के निर्णय करते हैं। जेएनपीटी के मामले में, पत्तन भूमि की बिक्री का कोई मामला नहीं है और राज्य सरकार की दरें बिक्रीयोग्य भूमि के स्टांप शुल्क के लिए होती हैं। इसलिए, जेएनपीटी आस-पास की जेएनपीटी विकसित भूमि के लिए बाजार मूल्य का प्रयोग नहीं कर सकता। सामान के भंडारण और पत्तन के प्रयोग के लिए ही भूमि के पट्टे/भूमि के लाइसेंस के लिए भूमि की दर नियत है। ई-टेंडर और ई-बोली के आधार पर भूमि की दीर्घकालीन पट्टे पर आबंटित किया जा सकता है जहां यह प्रत्याशा की जाती है कि पट्टे पर दी जाने वाली भूमि के प्रयोजन के आधार पर खुली प्रतिस्पर्धा द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित हो। इसलिए, भू-आबंटन समिति ने यह विचार किया है कि भूमि के बाजार मूल्य पर सीधे ही सुविचार नहीं किया जा सकता। इसलिए, मूल्यांकक के सुझावानुसार जेएनपीटी की भूमि की दर को प्रतिबंधों के साथ अपनाने के नियंत्रण के साथ गुणनखंडन करना जैसे बड़े पार्सल आकार, सीधे भूमि की बिक्री नहीं हो सकती, भू-प्रयोग का सीमित प्रयोजन, मुख्य क्षेत्र के लिए पहुंच नहीं और पत्तन प्रयोग से इतर प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग नहीं और कि 30 वर्ष के लिए ही दीर्घकालीन पट्टा और उस भूमि का पट्टा 11 माह के लिए दिया जाना जहां स्थायी संरचना सुजित नहीं किये जा सकते आदि। इसलिए, इसी सीतिम विकल्प के साथ, जेएनपीटी मूल्यांकक के सुझाव को अपनायेगा और बुनियादी पट्टा किराया दर 540/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह जो 27.90 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह से 61.29% अधिक है।

(iii) जहां तक पत्तन नगर क्षेत्र में रिहायशी आवास आबंटन का संबंध है, मूल्यांकक ने भूमि की लागत परिसरों की निर्माण लागत के आधार पर दर निकाली है। वार्षिक किराया रिहायशी प्रयोजन के लिए 84 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह और 128/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह वाणिज्यक के लिए तथा गोदाम और भंडागार के लिए 71 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का किराया निकाला है। परंतु, जेएनपीटी कर्मचारियों की विभिन्न श्रेणियों के लिए मूल वेतन के 30% पर एचआरए के रूप में वसूल करता है। जेएनपीटी के सभी कर्मचारियों के प्रवेश स्तरीय वेतनमान इस प्रकार हैं:

श्रेणी IV: पुराना: 13500 रु. - 27,4500 रु. नया: 20,900/-रु.-43,600/-रु.

श्रेणी III : पुराना : 16,300 रु.-38,200 रु. नया : 25,200रु.- 59,600 रु.

(श्रेणी 3 के अधिकतर कर्मचारी इसी बैंड में आते हैं)

पुराना : 15,600 रु.- 36,800 रु. नया: 24,200 रु.- 58,600 रु.

(जेएनपीटी का केवल 1 कर्मचारी इस वेतनमान में है)

श्रेणी II : 16,400 रु.- 40,500 रु. (संशोधन अधीन)

श्रेणी I: 20,600 रु.- 46,500 रु. (संशोधन अधीन)

यह 6,270/-रु. क श्रेणी के लिए (20,900 रु. मूल का 30%) और 7,560/-रु. ख श्रेणी के लिए (25,200 रु. का 30%) पात्र क्वार्टरों के संबंध में वेतन मान के न्यूनतम पर आधारित है। श्रेणी ग और घ क्वार्टरों को इस समय बाहरी व्यक्तियों को क और ख दरों के आधार पर प्रति वर्ग मीटर दर निकाल कर दिया जाता है जो 140/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह अपनायी जायेगी। यह दर रक्षा, राज्य और केंद्र सरकार के कर्मचारियों सहित जेएनपीटी/जेएनपीटी के संविदा कामगारों से इतर पर लागू है।

(iv) तदनुसार, एलएसी संबंधित श्रेणी के वेतन के न्यूनतम के 30% के अनुसार अपनायी गई दर की संस्तुति करती है, जो इस प्रकार है:-

क्वार्टर की श्रेणी	दर प्रति माह रु. में
क - 45 वर्ग मीटर	6270.00
ख - 65 वर्ग मीटर	7560.00
ग - 105 वर्ग मीटर	140 प्रति वर्ग मीटर
घ - 180 वर्ग मीटर	140 प्रति वर्ग मीटर

(v) जेएनपीटी ने हाल ही में, द्रव्य भंडारण टंकियों की स्थापना के लिए ई-निविदा-सह-ई-बोली से भूमि का आबंटन किया है और अधिकतम दर 3270/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और न्यूनतम दर 2500/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। इसलिए औसतन, टैंक के लिए भूमि का भारित औसत 3043/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है। इस दर को इससे संलग्न भूमि से अधिक समझा जाता है। तथापि भूमि किराया उपयोग आधार पर नियत किया जाता है। जेएनपीटी में टैंक फार्म एक व्यापारिक मॉडल है, जिसमें किराया व्यापार को वहनीय है। इस प्रकार, किराये को 254/-रु. वर्ग मीटर प्रति माह (3043/12) रखने का प्रस्ताव है।

(vi) जहां तक भू-नीति दिशानिर्देश, 2015 के अनुसार मार्गाधिकार की अनुमति देने का संबंध है, प्रभार संलग्न भूमि के अनुसार होंगे। तथापि, टैंक फार्म को जलाग्र भाग से कनैक्टिविटी अवश्य ही चाहिए होगी, अतः टैंक फार्म के लिए अपनाई गई दरों को मार्गाधिकार प्रभारों के रूप में सुविचार में लिया जायेगा। भू-नीति दिशानिर्देश, 2015 अनुलग्नक में अनुबद्ध शर्तों के साथ अनुमति दी जानी होगी और उसके क्रमांक 5 व 6 के अनुसार एक बारगी पर्यवेक्षण प्रभार लिये जायेंगे। तदनुसार, पाइपलाइन बिछाने की लागत के 10% नियत करने का प्रस्ताव है।

(vii) जहां तक लाइसेंस फीस/पट्टा किराया बढ़ाये जाने का संबंध है, प्रति वर्ष 2% वृद्धि (संयोजित) रखने का प्रस्ताव है। वृद्धि, सामान्यतः भूमि के प्रयोग और मांग पर निर्भर करती है। अब तक, जेएनपीटी संभाव्य भू प्रयोग का दोहन नहीं कर सका है और इस प्रकार न्यूनतम 2% की वृद्धि एनएमपीटी, सीओपीटी, डीपीटी (केपीटी) तथा पीपीटी जैसे महापत्तनों ने भी प्रस्तावित की है।

(viii) जेएनपीटी ने भूमि के दरमानों को पुनःवर्गीकृत करने का प्रस्ताव भी किया है, जो इस प्रकार है:-

क्र.सं.	मद	इकाई	दर (रु.)
1	पत्तन में कहीं पर भी , जेएनपीटी के पुराने भवन और नगर क्षेत्र के सिवाए, एजेंसियों, वाणिज्यिक एजेंसियों, बैंकों, सरकार को आबंटित कार्यालय स्थान का पट्टा शुल्क	प्रति वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति माह या उसका भाग	500.00 रु. प्रति वर्ग मीटर या उसका एक भाग प्रतिमाह जमा 333.36 रु. प्रति माह प्रीमियम
2	पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के बाहर कहीं भी +5.5 एम	वहीं	45.00

	सीडी और उससे अधिक तक विकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क		
<b>3</b>	पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बढ़ा क्षेत्र के भीतर कहीं भी +5.5 एम सीडी और उससे अधिक तक विकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क	वही	54.00
<b>4</b>	पत्तन संपदा में कहीं पर भी अविकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क (अविकसित का अर्थ वह भूमि जिसकी +5.5.एम सीडी तक भराई नहीं की गई है।)	वही	22.50
	क्रमांक 1,2,3 और 4 के सभी मामलों के लिए टिप्पणियां		
	i. लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया को उस कार्यकलाप के भारित के रूप में 20% बढ़ाया जायेगा जो पत्तन कार्यकलापों से संबंधित नहीं होगा और जिसे वाणिज्यिक कार्यकलाप के रूप में परिभाषित किया गया हो। ii. सरकारी एजेंसियों को लागू भूमि किराया एमओएस द्वारा समय-समय पर जारी भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार पत्तन उपयोग के लिए नामांकन आधार पर होगा। iii. पत्तन उपयोग से इतर सरकारी एजेंसियों के लिए रियायती दर मामला-दर-मामला आधार पर जेएनपीटी बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जायेगा।	वही	
<b>5</b>	टैक फार्म के लिए भूमि का लाइसेंस शुल्क (बोली की आधार दर) तथ मार्गाधिकार प्रभारों की अनुमति	वही	254.00
<b>6</b>	पत्तन नगर-क्षेत्र में आवंटित रिहायशी आवास का किराया		
<b>क</b>	(क) अन्य सरकारी एजेंसियों और सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के कर्मचारी	क' टाइप	6,270.00 रु. प्रति माह
		ख' टाइप	7,560.00 रु. प्रति माह
		ग' और घ टाइप	140 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह
	(घ) कोई प्राइवेट फर्म	कोई टाइप	140 रु. प्रति वर्ग.मी. प्रति माह
<b>7</b>	शापिंग सेंटर भवन (नगर क्षेत्र) का किराया	वर्ग मीटर प्रति माह	194/-रु.
<b>8</b>	ठके हुए भंडारण भवन के निर्माण के लिए भूमि के आवंटन का पट्टा किराया	वर्ग मीटर प्रति माह	141/-रु.

3.5. जेएनपीटी के दरमानों संपदा संबंधी के संशोधन से संबंधित मामले को न्यासी मंडल के समक्ष 14 अगस्त, 2019 को हुई बैठक में रखा गया। जेएनपीटी के न्यासी मंडल ने प्राइवेट पार्टियों के लिए जेएनपीटी नगर क्षेत्र में प्रस्तावित किराया दरों के सिवाए भूमि आबंटन समिति द्वारा जेएनपीटी की दर संरचना के संशोधन के प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया। नगर क्षेत्र रिहायशी क्षेत्र के किरायों के संबंध में, बोर्ड ने विस्तार से चर्चा करने के पश्चात्, प्राइवेट पार्टियों के लिए सरकारी कर्मचारियों पर लागू दरों पर 20% प्रीमियम प्रभारित करने का अनुमोदन किया।

3.6. 01 अप्रैल, 2019 को प्रचलित दरों की तुलनात्मक स्थिति के साथ-साथ जेएनपीटी के न्यासी मंडल द्वारा यथानुमोदित दरों, जेएनपीटी द्वारा यथाप्रस्तुत, इस प्रकार है:-

क्र.सं.	मद	इकाई	01 अप्रैल 2019 की मौजूदा दर	प्रस्तावित संशोधन दर	प्रतिशत वृद्धि
1	पत्तन में कहीं भी आवंटित, जेएनपीटी के पुराने भवन और नगर क्षेत्र के सिवाए, एजेंसियों, वाणिज्यक एजेंसियों, बैंकों, सरकार को कार्यालय स्थान का पट्टा शुल्क	प्रति वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति माह या उसका भाग	665.00 रु.	833.00 रु.	25.26%
2	पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के बाहर कहीं भी +5.5 एम सीडी और उससे अधिक तक विकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क	"	27.90 रु.	45.00 रु.	61.29%
3	पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर कहीं भी +5.5 एम सीडी और उससे अधिक तक विकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क	"	31.88 रु.	54.00 रु.	69.38%
4	पत्तन संपदा में कहीं पर भी अविकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क (अविकसित का अर्थ वह भूमि जिसकी +5.5.एम सीडी तक भराई नहीं की गई है।)	"	13.92 रु.	22.50 रु.	61.64%
5	टैक फार्म के लिए भूमि का लाइसेंस शुल्क (बोली की आधार दर) तथ मार्गाधिकार प्रभारों की अनुमति	"		254.00 रु.	-
6	पत्तन नगर-क्षेत्र में आवंटित रिहायशी आवास का किराया				
	(क) अन्य सरकारी एजेंसियों और सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के कर्मचारी				-
	क' टाइप	-	3360/- रु.	6270 रु. प्रति माह	86.60%
	ख' टाइप	-	4440/- रु.	7560 रु. प्रति माह	70.27%

	ग' और घ टाइप	-	5760/- रु.	140 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	-
	ऊपर उल्लिखित से इतर कर्मचारी (सभी प्रभार 20% अनुरक्षण सहित हैं)	क' टाइप	3360/- रु.	7560/- रु.	125%
		ख' टाइप	4440/- रु.	10920/- रु.	145.95%
		ग' टाइप	5760/- रु.	17640/- रु.	206.25%
		घ' टाइप	निर्दिष्ट नहीं	30240/- रु.	-
7	शार्पिंग सेंटर भवन (नगर क्षेत्र) का किराया	प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	130.04 रु.	194.00 रु.	49.18%
8	ढके हुए भंडारण भवन के निर्माण के लिए भूमि के आवंटन का पट्टा किराया	"	निर्दिष्ट नहीं	141/- रु.	-

3.8. जेएनपीटी ने अपने प्रस्ताव के द्वारा निम्नलिखित प्रस्तुत किये हैं:

- (i) जेएनपीटी के संपदा संबंधी दरमानों के संशोधन के संबंध में बोर्ड टिप्पणी की प्रति।
- (ii) भू-आवंटन समिति रिपोर्ट की प्रति।
- (iii) कांतिकर्मसे एंड कं. द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति।

4. जेएनपीटी द्वारा भेजे गए प्रस्ताव के आरंभिक सत्यापन पर यह देखा गया कि प्रस्ताव के साथ प्रस्ताव की साफ्ट प्रति, और चैकलिस्ट के अनुसार प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ बीओटी प्रचालकों की सूची भी संलग्न नहीं है। जेएनपीटी के साथ निरंतर सम्पर्क करते रहने के पश्चात् जेएनपीटी ने 08 नवंबर, 2019 को 778 प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों की एक लंबी सूची भेजी।

5.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों, जेएनपीटी द्वारा यथा सुझाये अनुसार, की लंबी सूची को देखते हुए, जेएनपीटी को हमारे 20 नवंबर, 2019 के पत्र के द्वारा अनुरोध किया गया कि वे विषयक प्रस्ताव को अपनी वैबसाइट में अपलोड करें और जेएनपीटी की वैबसाइट में विषयक प्रस्ताव को वैबसाइट में डालने के संबंध में सभी प्रयोक्ताओं को पत्तन का निर्दिष्ट ई-मेल आईडी देते हुए सूचित करें और साथ ही प्राधिकरण को भी सूचित करें ताकि संबंधित हितधारक/ प्रयोक्ता 15 दिन में अपनी टिप्पणियां प्राधिकरण को भेज सकें।

5.2. तदनुसार, जेएनपीटी ने 03 दिसंबर, 2019 के अपने ई-मेल के द्वारा यह पुष्टि की कि उन्होंने प्रस्ताव को अपनी वैबसाइट में डाल दिया है और 13 दिसंबर, 2019 के ई-मेल के द्वारा यह भी पुष्टि की कि उन्होंने सभी प्रयोक्ताओं/ प्रयोक्ता संगठनों को भी प्रस्ताव को अपनी वैबसाइट में डालने की सूचना दे दी है और कि प्रयोक्ता उस पर अपनी टिप्पणियां दें।

6. तथापि, केवल 4 प्रयोक्ताओं ने नामतः मैसर्ज राज क्लीयरिंग एजेंसी ने 13 दिसंबर, 2019 के अपने ई-मेल के द्वारा श्री देवेंद्र महात्रे ने 15 दिसंबर 2019 के अपने ई-मेल के द्वारा, गेटवे टर्मिनल इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (जीटीआईपीएल) ने अपने 16 दिसंबर, 2019 के ई-मेल के द्वारा श्री महेश थाली ने 17 दिसंबर 2019 के ई-मेल द्वारा और ए और बी टाइप क्वार्टरों के निवासियों ने 21 दिसंबर, 2019 के अपने ई-मेल के द्वारा अपनी टिप्पणियों जेएनपीटी और

हमें दीं। जेएनपीटी ने अपने 29 जनवरी 2020 के पत्र के द्वारा और 7 मार्च 2020 के ई-मेल के द्वारा प्रयोक्ताओं में से कुछेक द्वारा किये गए निवेदनों पर अपनी टिप्पणियां दीं।

7. संदर्भाधीन मामले में 23 दिसंबर, 2019 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में जेएनपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

8. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर जेएनपीटी को 11 फरवरी, 2020 के हमारे पत्र के द्वारा कुछेक मुद्दों पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया। 2 मार्च 2020 को दिये गए अनुस्मारक के पश्चात्, जेएनपीटी ने 7 मार्च 2020 को अपने ई-मेल द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण और जेएनपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

क्र. सं.	मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण					जेएनपीटी का उत्तर
(i)	(एलएसी की रिपोर्ट के पैरा 3.0(iv) में एक सारणी दी गई है जिसमें भूमि का उचित बाजार मूल्य और पट्टा कियाये, मूल्यांकक द्वारा यथा निर्धारित, दर्शये गए हैं। साथ ही, परिशिष्ट 1.3, जो एलएसी की रिपोर्ट का एक भाग है, में भूमि नीति दिशानिर्देश में सूचीबद्ध विभिन्न गुणकों के अंतर्गत यथा निर्धारित भूमि के मूल्य का सारांश प्रस्तुत किया गया है। इस संबंध में, यह पाया गया है कि मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित भूमि का बाजार मूल्य और साथ ही पट्टा कियाया दोनों ही सारणियों में अलग अलग दिया गया है जो नीचे दर्शाया जाता है:-					
		आवासीय भूमि	वाणिज्यक भूमि	भांडागार और भंडारण भूमि	पत्तन संबंधी अन्य कार्यकलाप	
एलएसी रिपोर्ट के पैरा 3.0 (iv) में दी गई सारणी में	बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	9,000	<b>38767</b>	28250	9000	मूल्यांकक की रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 31 का हवाला दिया जाता है जिसमें 9000 रु. प्रति वर्ग मीटर की रिहायशी भूमि मूल्यांकन के 6% के संयोजन पर मासिक कियाया 1070 रु. और 8825 रु. प्रति वर्ग मीटर की निर्माण लागत के 6% के संयोजन से आकलित किया गया है। पत्तन के बाहर विकसित भूमि के लिए प्रस्तावित दरमान 9000 रु. प्रति वर्ग मीटर की रिहायशी भूमि मूल्यांकन के 6% पर आधारित हैं (6% x 9000 रु. प्रति वर्ग मीटर = 540 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
एलएसी रिपोर्ट के पैरा 1.3 में दी गई सारणी में	वार्षिक कियाया (रु. प्रति वर्ग मीटर)	<b>540</b>	2326	<b>1695</b>	540	मूल्यांकक ने खुली वाणिज्यक भूमि का मूल्यांकन 27,000 रु. प्रति वर्ग मीटर और निर्माण लागत 11,767 रु. प्रति वर्ग मीटर किया है। कुल लागत (खुली भूमि + निर्माण) मूल्यांकक के अनुसार 38,767 रु. प्रति वर्ग मीटर है। वाणिज्यक भवनों का पट्टा कियाया 38,767 के 6% पर परिकलन है अर्थात् 2326 रु. प्रति वर्ग या 194 रु. प्रति माह (2326 रु./12). (6% x 38,767 रु. = 2326 रु. प्रति वर्ष)
	बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	9,000	<b>27,000</b>	<b>21,600</b>	<b>9,000</b>	मूल्यांकक ने आवासीय भूमि की लागत 21,600/- रु. प्रति वर्ग मीटर मूल्यांकित की है। भांडागार की अवसंरचना विकास की लागत 6500/- रु. प्रति वर्ग मीटर आकलित की है। भांडागार का कुल मूल्य 28,100 रु. प्रति वर्ग मीटर है। एलएसी की रिपोर्ट पैरा 3 में वार्षिक कियाया गलती से 1695/- रु. लिखा गया।
	वार्षिक कियाया (रु. प्रति वर्ग मीटर)	<b>1070</b>	2326	<b>1680</b>	540	

एलएसी की रिपोर्ट के परिशिष्ट के पैरा 1.3 में आवासीय भूमि के लिए प्रस्तावित कियाया वह एलएसी की रिपोर्ट के पैरा 3.0 (iv) में दिये गए 540/-रु. की राशि से भिन्न है। उसी प्रकार, भांडागार और भंडारण भूमि का प्रस्तावित कियाया (1680/-रु.) एलएसी की रिपोर्ट के पैरा 3.0 (iv) में उल्लिखित राशि (1695/-रु.) से भिन्न है। परिशिष्ट 1.3 और पैरा 3.0 (iv) में भांडागार और भंडारण भूमि के बाजार मूल्य में भी अंतर है। इसके अतिरिक्त एलएसी की रिपोर्ट के परिशिष्ट 1.3 में उल्लिखित वाणिज्यक भूमि के बाजार मूल्य में और एलएसी की रिपोर्ट के पैरा

	<p>3.0 (iv) में दी गई राशि में भी भिन्नता है। जेएनपीटी भूमि का सही बाजार मूल्य बताये और भूमि की इन श्रेणियों के लिए सही और परिणामी वार्षिक किराया बताये।</p>	<p>सही पट्टा राशि प्रति वर्ष 1686/-रु. या 141 रु. प्रति माह (1686/12) है जिसका आकलन 28100 रु. के 6% पर किया गया है।</p> <p>इसलिए भंडागार के बारे में प्रस्तावित दरमान में कोई परिवर्तन नहीं है।</p>
(ii)	<p>पत्तन निर्मित भवनों में वैंक और शिपिंग लाइनों जैसी एजेंसियों को आवंटित परिसरों की मौजूदा दर को 50% तक बढ़ाये जाने का प्रस्ताव किया गया है। स्पष्टतया, इन परिसरों के लिए कोई बाजार मूल्य निर्धारित किया गया प्रतीत नहीं होता। इस संबंध में, जेएनपीटी निम्नलिखित के संबंध में स्थिति स्पष्ट करें:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(क) 50% वृद्धि करने का आधार स्पष्ट करें।</li> <li>(ख) क्या मौजूदा दर में 50% की वृद्धि की उक्त पद्धति बाजार मूल्य निर्धारण के लिए भू नीति दिशानिर्देशों में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के अंतर्गत आती है।</li> <li>(ग). प्रस्तावित प्रभारों के अतिरिक्त 333.36 रु. प्रति माह के प्रीमियम का औचित्य बताएं।</li> <li>(घ). बाजार मूल्य निर्धारण के लिए भू नीति दिशानिर्देशों में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के अंतर्गत आता है।</li> </ul>	<p>मूल्यांकन ने विभिन्न कारकों पर सुविचार करके आधार दर में 50% छूट देने के पश्चात् वाणिज्यक भवनों के लिए 194/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का मासिक किराया निकाला है। उक्त कारक पत्तन द्वारा निर्मित मौजूदा उन वाणिज्यक भवनों के मामले में लागू नहीं होते। जो मुख्यतः पत्तन के कार्यों के लिए प्रयोग में लाये जाते हैं। स्थानीय विकास और प्रस्तावित विमानपत्तन और सेज़ के कारण स्थानीय लाभों की वजह से व्यापार में वृद्धि को देखते हुए मौजूदा दर को इसलिए 50% बढ़ा दिया गया। इसके अतिरिक्त, 333.36 रु. प्रति माह के प्रीमियम को 500/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के प्रस्तावित संशोधित प्रभारों के अतिरिक्त जारी रखने का प्रस्ताव है।</p> <p>चूंकि प्रस्तावित दर में समेकित वृद्धि 61.29% न्यूनतम और अधिक की है, इसलिए पत्तन ने आधार पर दर केवल 50% वृद्धि का प्रस्ताव किया है। फिर भी, वृद्धि की प्रभावी दर 25.26% हो बैठती है (यानी वर्तमान 665 रु. प्रति वर्ग मीटर पित माह से प्रस्तावित दर 833 रु. प्रति माह है।</p> <p>वर्तमान में जेएनपीटी पत्तन निर्मित भवनों के लिए पट्टाधारियों से 331.6 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के अतिरिक्त 333.36 रु. प्रति माह का प्रीमियम लेता है।</p> <p>336.36 रु. का प्रीमियम पत्तन निर्मित भवनों में स्थानों के पट्टे के लिए बोली के दौरान प्राप्त निविदाओं के आधार पर निकाला गया था।</p>
(iii)	<p>जेएनपीटी ने पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र में कहीं भी + 5.5 एमसीडी और अधिक तक भूमि के विकास के लिए लाइसेंस फीस के निर्धारण हेतु खुली भूमि के लिए मूल्यांकन द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर 20% प्रीमियम का प्रस्ताव किया है। विकसित भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करने के कारण स्पष्ट करें।</p>	<p>मूल्यांकन रिपोर्ट का पृष्ठ 12 बताता है कि पत्तन के भीतर भूमि का बाजार मूल्य उपलब्ध नहीं है क्योंकि पत्तन भूमि की कोई विक्री नहीं हुई। इसलिए राज्य सरकार रेडि रैक्नर और आद्योगिक भूमि के लिए दिशानिर्देश दर पत्तन क्षेत्र के भीतर भूमि के लिए उपलब्ध नहीं है।</p>

	<p>मूल्यांकन ने आवासीय भूमि के नजदीक में पत्तन के बाहर स्थित भूमि का मूल्यांकन दिशानिर्देशों की दरों के अनुसार किया है और 30,000 रु. प्रति वर्ग मीटर की आधार दर पर 70% छूट पर विचार करने के पश्चात् 9000/-रु. प्रति वर्ग मीटर का मूल्य निकाला है।</p> <p>सीमाशुल्क अधिसूचित क्षेत्र के भीतर भूमि की लाइसेंस दर में 45/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (9000 रु. x 6% x 1/12) के आधार मूल्य पर 20% वृद्धि का प्रस्ताव है क्योंकि वह भूमि अधिक सुरक्षित है और वहां बेहतर रोशनी आदि के साथ उत्तम अवसंरचना सुविधाएं उपलब्ध हैं। सुरक्षा व्यवस्था की पूरी लागत को भू राजस्व को अंतरित नहीं किया जा सकता। यह संकल्पना की गई है कि 20% की मामूली सी वृद्धि उचित है क्योंकि भूमि को लंबे समय तकी पट्टे पर नहीं दिया जाता। सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर भूमि को 11 महीने के लिए ही पट्टे पर दिया जाता है।</p>	
(iv)	<p>जेएनपीटी ने खुली भूमि के लिए मूल्यांकक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर 50% की छूट देनेका प्रस्ताव किया है ताकि पत्तन संपदा में कहीं भी अविकसित भूमि की लाइसेंस फीस का निर्धारण किया जा सके। अविकसित भूमि के बाजारमूल्य का निर्धारण न करने का कारण स्पष्ट किया जाए।</p>	<p>अविकसित भूमि का अर्थ वह भूमि जहां उच्च ज्वार के समय कच्छ भूमि के किसी प्रवेश और बाद से बचने के लिए + 5.5 मीटर से अधिक सीड़ी की भराई की जानी है। उक्त को देखते हुए, एलएसी ने पत्तन संपदा में कहीं भी ऐसी अविकसित भूमि को 45/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की आधार दर से 50% की रियायत पर आवंटित करने पर विचार किया है। वर्तमान दरमान भी विकसित भूमि के पट्टा किराये पर 50% की छूट प्रदान करते हैं।</p>
(v)	<p>टैक फार्म के लिए खुली भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर, जो 3043/-रु. प्रति वर्ग मीटर है, जिसे ऐसे लेदनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली के गुण के अनुसार निर्धारित किया गया है, टैक फार्म के लिए लाइसेंस फीस 254/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्ताव 12 माह के बाजार मूल्य को मात्र भाग करके ही (यानी 3043/12) निकाल दिया गया है। यह नोट किया जाए कि लाइसेंस फीस भूमि के बाजार मूल्य के 6% (3043 रु. x 6%) पर निर्धारित की जाती है। जेएनपीटी टैक फार्म की लाइसेंस फीस में आवश्यक सुधार करे।</p>	<p>जेएनपीटी ने हाल ही में द्रव्य भंडारण टैकों की स्थापना के लिए भूमि का आवंटन ई-बोली आधार पर किया है। संपदा संबंधी दरमान के संशोधन प्राधिकरण को प्रस्तुत प्रस्ताव के परिशिष्ट 1-2 के अनुसार, उपरोक्त ई-बोली में पट्टा किराये की अधिकतम दर 3270/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष थी और न्यूनतम दर 2500/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष थी। उपरोक्त ई-बोली में क्षेत्र के विस्तार और तारीख के आधार पर पांच प्लाटों का भारित औसत पट्टा किराया 3043/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर पट्टा किराया है न कि बाजार मूल्य, इसलिए बाजार</p>

		मूल्य पर 6% लागू करने के सूत्र पर सुविचार नहीं किया गया।
(vi)	जेएनपीटी से अनुरोध है कि वह शॉपिंग सैंटर भवन के लिए 194/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के प्रस्तावित किराये का आधार प्रस्तुत करे। शॉपिंग सैंटर के लिए बाजार मूल्य निर्धारित न करने के कारण भी बताएं।	मूल्यांकन रिपोर्ट 31, के अनुसार वाणित्यक भवनों का मूल्यांकन 38767 रु. प्रति वर्ग मीटर किया गया है। उक्त मूल्य में 27000 रु. भूमि की दर और 11,767 रु. की निर्माण लागत शामिल है। भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार शॉपिंग सैंटर के लिए 194/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का पट्टा किराया $6\% \times 38767 \times 1/12$ द्वारा निकाला गया है।
(vii)	जेएनपीटी से ढके हुए भंडारण के निर्माण के लिए 141 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर भूमि के आवंटन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये का आधार प्रस्तुत करने का अनुरोध किया जाता है। ढके हुए भंडारण के निर्माण के लिए भूमि के आवंटन का बाजार मूल्य निर्धारित न करने का कारण स्पष्ट करें।	मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 31 के अनुसार, भांडागार और भंडारण का मूल्यांकन 28,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर किया गया है और इस मूल्य में 21,600 रु. भूमि का मूल्य और 6500 रु. विकास प्रभार शामिल हैं। भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, शॉपिंग सैंटर के लिए पट्टा किराया 141 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह इस प्रकार निकाला गया है: $6\% \times 28100 \times 1/12$

9 इस मामले में संयुक्त सुनवाई संबंधी कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए निवेदनों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

10. मामले की संक्रिया के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के हवाले से निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:-

- (i) जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) द्वारा अपने प्रस्ताव में किये गए निवेदन के संदर्भ में कि इसके संपदा किराये पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा सितंबर 2006 के अपने आदेश में संशोधित किये गए थे, यह बताया जाता है कि जेएनपीटी की संपदा के पट्टा किराये जेएनपीटी से किसी प्रस्ताव के अभाव में 1997 से में इस प्राधिकरण के गठन से ही निर्धारित नहीं हुए हैं। जैसा आदेश के पहले भाग में चर्चा की गई है, जेएनपीटी द्वारा सितंबर 2006 के सामान्य संशोधन आदेश के द्वारा तब प्रचलित पट्टा किराये उगाहे जाने की अनुमति दी गई थी, जो भू-नीति दिशानिर्देशों के अंतर्गत निर्धारित नहीं किये गए थे। ताकि पट्टा किरायों के निवात से बचने के लिए यह एक अंतरिम व्यवस्था थी। उक्त संपदा किराये अब तक वार्षिक वृद्धि के साथ जेएनपीटी द्वारा उगाहा जाना जारी रखा। अब, अंततः इतने वर्षों के बाद, जेएनपीटी अपने संपदा किरायों के संशोधन के प्रस्तावों के साथ आया है। पत्तन के प्रस्ताव को भूमि आवंटन समिति की संस्तुति और न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (ii) जेएनपीटी ने अपना प्रस्ताव अगस्त 2019 में अपना प्रस्ताव दायर किया। मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण जेएनपीटी द्वारा मार्च 2020 में भेजी गई। जेएनपीटी का उक्त प्रस्ताव, मामले की संक्रिया के दौरान जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण के साथ, इस विश्लेषण में सुविचार में लिया जा रहा है।

(iii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को अधिकार दिया गया है कि समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करे। जेएनपीटी ने कहा है कि पट्टा किराया भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए निर्धारित किये जाने हैं। तदनुसार, जेएनपीटी का प्रस्ताव सभी महापंचन न्यासों को पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए लिया गया है।

(iv) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ङ) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात के विभाग प्रमुख शामिल है, खंड 13(क) में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, जेएनपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में मुख्य प्रबंधक (प्रशासन) व सचिव, मुख्य प्रबंधक(पीपीडी) मुख्य प्रबंधक (यातायात) और मुख्य प्रबंधक (वित्त) तथा प्रभारी और प्रबंधक(वित्त) जोकि समिति के अन्य सदस्य हैं, की एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) गठित की थी। जेएनपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की प्रति भेजी थी।

(v) (क). 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (क) इसमें यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करता है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, एलएसी सामान्यतः इसमें उल्लिखित कारकों जैसे (i). क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार रेडी रिकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, (iii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v). पत्तन द्वारा यथा चिह्नित कोई अन्य प्रासंगिक कारक के उच्चतम को लेती है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करती है कि, यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो उसके कारण भी अभिलेखबद्ध करने होंगे।

(ख) भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में राज्य सरकार रेडी रैकनर दरों, पत्तन के आस-पास पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेन देन की उच्चतम दर, पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर और मूल्यांकक की नियुक्ति करने का विश्लेषण करने के पश्चात, बजार मूल्य निर्धारित किया गया प्रतीत होता है।

(ग) अपनी रिपोर्ट में एलएसी ने पाया है कि पत्तन भूमि की कोई बिक्री नहीं हुई है और राज्य सरकार की दरे बिक्रीयोग्य भूमि की स्टांप ड्यूटी के लिए होती हैं। इसलिए, एलएसी ने मत व्यक्त किया कि जेएनपीटी के आस-पास और विकसित नोडों से संलग्न भूमि की बाजार दर का प्रयोग नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त, सामान के भंडारण और केवल पत्तन प्रयोग के लिए भूमि के पट्टे/लाइसेंसिंग के लिए किराये निर्धारित हैं। दीर्घ काल आधार पर भूमि का आबंटन ई-निविदा-सह-ई-बोली के आधार पर किया गया है जहां यह प्रत्याशा की गई है कि बजार मूल्य का निर्धारण उस प्रयोजन के आधार पर किया जाता है जिसके लिए भूमि पट्टे पर आबंटित की जाती है। इस प्रकार एलएसी ने यह मत व्यक्त किया कि भूमि का बाजार मूल्य सीधे ही निर्धारित नहीं किया जा सकता।

(घ) तथापि, चूंकि मूल्यांकक ने विभिन्न नियंत्रणों और प्रतिबंधों अर्थात् भूमि का बड़ा खंड होना, भूमि की सीधी बिक्री नहीं पत्तन प्रयोग के सिवाय भू-उपयोग का सीमित प्रयोजन, दीर्घकालीन पट्टा केवल 30 वर्ष का होना, 11 महीने के पट्टे के मामले में स्थायी संरचना का निर्माण करने पर प्रतिबंध आदि पर विचार करने के पश्चात् भूमि का मूल्य निकाला है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकक के सुझावानुसार भूमि के मूल्य को अपनाने का निर्णय लिया है।

(vi) मूल्यांकक द्वारा सुझाये गए भूमि के मूल्य के आधार पर, जेएनपीटी ने विभिन्न क्षेत्रों और विभिन्न प्रयोजनों के लिए पट्टा शुल्क का निर्धारण किया है, इनमें से प्रत्येक पर नीचे विचार किया जा रहा है:-

**(क) कार्यालय स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क**

वर्तमान में, जेएनपीटी पत्तन निर्मित भवनों में बैंकों और शिपिंग लाइनों जैसी एजेंसियों को आबंटित पट्टों से 331.6 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह जमा 333.36 रु. प्रति माह प्रभारित कर रहा है। चूंकि मूल्यांकक ने वाणिज्यिक भवनों का किराया 50% छूट गुणक लागू करके निकाला है, पत्तन ने उक्त घटे हुए किराये को न अपनाने का निर्णय लिया है, परंतु पत्तन ने मौजूदा लाइसेंस शुल्क में 50% वृद्धि करने का निर्णय लिया है ऐसा करते समय पत्तन ने स्थानीय विकास और के कारण व्यापार में वृद्धि तथा प्रस्तावित विमान पत्तन और सेज़ की वजह से स्थानीय लाभों पर विचार किया है। पत्तन ने यह भी निर्णय लिया है कि मासिक प्रीमियम की उगाही जारी रखी जाए। जेएनपीटी ने पत्तन द्वारा निर्मित भवनों में स्थानों को पट्टे पर देने के लिए बोली के दौरान प्राप्त बोलियों से प्रीमियम निकाला है। इस प्रकार, जेएनपीटी द्वारा 833/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का लाइसेंस शुल्क निकाला है [यानी  $(331.60 \times 1.5 = 497.4, 500/-\text{रु. पर } 50\% \text{ कित }) + 333.36 \text{ रु.}]$  इस भाग को हिसाब में लिया जाता है।

**(ख) सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के बाहर विकसित भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क**

मूल्यांकक द्वारा 9000/-रु. प्रति वर्ग मीटर यथा निर्धारित खुली भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर +5.5 एक सीड़ी और उससे अधिक विकसित भूमि की लाइसेंस फीस पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के बाहर कहीं भी पत्तन द्वारा 45/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया है [यानी  $9000 \times 6\% = 540 / 12$ ]। 6% का गुणक संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश के खंड 13 (ख) के आधार पर की है जो यह अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ से आरक्षित मूल्य होगा जो किसी भी हाल में भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य से 6% से कम नहीं होगा।

**(ग) सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र में विकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क**

+ 5.5 एमसीडी तक विकसित भूमि और पत्तन संपदा में सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर कहीं भी पत्तन द्वारा लाइसेंस फीस का प्रस्ताव मूल्यांकक द्वारा 9000/- रु. प्रति वर्ग मीटर पर निर्धारित बाजार मूल्य के 20% प्रीमियम पर किया है, जैसी ऊपर चर्चा की गई है। ऐसा इस आधार पर किया गया है कि उक्त भूमि अधिक सुरक्षित है और बेहतर अवसंरचनात्मक सुविधाएं और उत्तम प्रदीपन उपलब्ध है। यह भी कि 20% के गुणक को पत्तन द्वारा यह कहते हुए उचित बताया गया है कि सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर भूमि लंबी अवधि के लिए पट्टे पर नहीं दी जाती अर्थात् मात्र 11 महीने के लिए ही पट्टा दिया जाता है। इसके अतिरिक्त, जेएनपीटी सुरक्षा व्यवस्था की पूरी लागत को पास नहीं करना चाहता। अतः लाइसेंस शुल्क का निर्धारण

54/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया गया है [यानी  $9000 \times 1.2 \times 6\% = 648 / 12$ ]।

**(घ) अविकसित भूमि का लाइसेंस शुल्क**

पत्तन द्वारा खुली भूमि के लिए 9000/-रु. प्रति वर्ग मीटर पर मूल्यांकक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य के 50% के छूट गुणक पर सुविचार करते हुए पत्तन संपदा में कहीं पर भी अविकसित भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है, जिससे अविकसित भूमि के लिए रियायत दी जा सके। इस प्रकार पत्तन द्वारा अविकसित भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क का निर्धारण 22.50/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया है [यानी  $9000 \times 0.5 \times 6\% = 270 / 12$ ]।

**(ङ) टैक फार्म के लिए भूमि का लाइसेंस शुल्क**

जहां तक टैक फार्म के लिए भूमि के लाइसेंस शुल्क का संबंध है, जेएनपीटी ने 254/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है। पत्तन द्वारा इसे पत्तन के विस्तार क्षेत्र के आधार पर पांच प्लाटों के पट्टा किराये के भारित औसत को हिसाब में लेते हुए 3043/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का निर्धारण पत्तन ने द्रव्य भंडारण टैकों की स्थापना के लिए भूमि के आबंटन हेतु पत्तन द्वारा हाल ही में ई-बोली के द्वारा किया गया है।

**(च) रिहायशी आवासों का लाइसेंस शुल्क**

जहां तक पत्तन नगर-क्षेत्र में रिहायशी आवासों का संबंध है, यद्यपि मूल्यांकक ने परिसर की भूमि लागत और निर्माण लागत के आधार पर वार्षिक किराया निकाला है, जेएनपीटी ने पत्तन नगर-क्षेत्र में आबंटित रिहायशी आवासों के किरायों का निर्धारण कर्मचारियों की विभिन्न श्रेणियों के संबंध में प्रवेश स्तरीय मूल वेतन के 30% पर परिकलित एचआरए से संबद्ध करके करने का निर्णय लिया है। इस प्रकार, ए टाइप क्वार्टर के लिए 20900/-रु. - 43600/-रु. के वेतनमान के मूल प्रवेश स्तरीय वेतनमान के आधार पर 6270/-रु. प्रति माह और टाइप बी क्वार्टरों के लिए 25200/-रु. - 59600/-रु. के मूल प्रवेश स्तरीय वेतनमान पर 7560/-रु. प्रति माह का प्रस्ताव किया है। जहां तक टाइप सी और डी क्वार्टरों का संबंध है, किराये का निर्धारण निकाली गई दरों और श्रेणी ए और बी टाइप क्वार्टरों के क्षेत्र के आधार पर 140/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आधार पर निर्धारित किया है। निजी पार्टियों को किराये पर दिये गए क्वार्टरों के लिए सरकारी कर्मचारियों को लागू किराये पर 20% प्रीमियम को सुविचार में लेकर 168/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से निकाला गया है।

**(छ) नगर-क्षेत्र में शॉर्पिंग सेंटर भवन का किराया**

मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित 27,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर भूमि की लागत और 11,767/-रु. प्रति वर्ग मीटर वाणिज्यक भूमि पर संरचनाओं के निर्माण लागत के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य के अनुरूप पत्तन ने 194/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के किराये का प्रस्ताव किया है [यानी  $(27000 + 11767) \times 6\% = 2326 / 12$ ] मूल्यांकक द्वारा संरचनाओं की निर्माण लागत, निर्माण की किस्क, नींव, छत, प्रयुक्त भवन सामग्री का विनिर्देशन और संरचनाओं की अवस्था के मूल्यहास को ध्यान में रखकर निकाली गई है।

**(ज) ढके हुए भंडार के निर्माण के लिए भूमि आबंटन का किराया**

भांडागार और भंडार के प्रयोजनों से प्रयुक्त भूमि के उपयोग के बाजार मूल्य के आधार पर मूल्यांकक द्वारा 21600/-रु. प्रति वर्ग मीटर और 6650/-रु. प्रति वर्ग मीटर के विकास प्रभारों के आधार पर पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराया 141/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है [यानी  $(21600 + 6650) \times 6\% = 1695 / 12$ ]

- (vii) पत्तन द्वारा निकाले गए किराये/लाइसेंस शुल्क, जैसी ऊपर पूर्व के पैराओं में चर्चा की गई है विभिन्न प्रयोक्ताओं द्वारा आपत्ति की गई है। आपत्ति मुख्यतः जेएनपीटी नगरक्षेत्र में विभिन्न किस्मों के क्वार्टरों के किराये में वृद्धि पर है। प्रयोक्ताओं ने क्वार्टरों की निराशाजनक स्थिति को उजागर किया है और अनुरोध किया है कि पत्तन द्वारा क्वार्टरों का किराया उनके नवीकरण के बाद ही बढ़ाया जाये। इस संबंध में पत्तन ने बताया है कि इसने जेएनपीटी नगर क्षेत्र में अत्यधिक लागत से नवीकरण कार्य आरंभ किया है। प्रयोक्ताओं के निवेदन के संबंध में, यह भी उजागर किया जाता है कि जेएनपीटी किरायों की समीक्षा काफी लंबे समय के बाद की जा रही है। ऐसे परिदृश्य में, किरायों में वृद्धि अपरिहार्य है।
- (viii) किरायां के निर्धारण में भूमि आबंटन समिति द्वारा की गयी विवेचना के आधार पर और यह मान्य करते हुए कि जेएनपीटी के न्यासी मंडल ने लाइसेंस शुल्क/किरायों का, एलएसी द्वारा यथा संस्तुत, अनुमोदन किया है और इस बात को ध्यान में रखते हुए कि जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के अनुरूप है, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित किरायों को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।
- (ix) संशोधित भू-नीति 2014 के खंड 13 (ग) 2% से अवधि का नहीं की वार्षिक दर में वृद्धि अनुबद्ध करता है। तदनुसार, जेएनपीटी ने प्रस्तावित किरायों पर 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है, जिसे अनुमोदित किया जाता है।
- (x) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13 (ग) इस प्राधिकरण को प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार दरमानों को संशोधित करने का आदेश देता है। तदनुसार, जेएनपीटी की किराया अनुसूची में इस प्रभाव की एक टिप्पणी अंतर्विष्ट की जाती है।

11. इसके परिणाम में और ऊपर दिए गए कारणों से तथा एक सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण जेएनपीटी संपदा के संशोधित दरमान तथा संशोधित दरमानों के कार्यान्वयन को शासित करने वाली शर्तों के लागू होने की तारीख पृथक आदेश दिनांक 1 जून 2020 में पहले से निर्दिष्ट तारीख ही होगी और संशोधित दरमान के लागू होने की तारीख से 5 वर्षों की अवधि के लिए लागू होगा। तत्पश्चात, प्रदान किया गया अनुमोदन, जब तक इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से विस्तारित न किया गया हो, स्वतः समाप्त हो जाएगा।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./94/2020-21]

## **TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**

### **NOTIFICATION**

Mumbai, the 23rd June, 2020

**No. TAMP/44/2019- JNPT.**— This Authority, in exercise of the powers conferred on it under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), had disposed of the proposal received from the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for fixation of Scale of Rates for the Estate of JNPT on 01 June 2020. However, considering the time involved for notifying the (Speaking) Order along with the Scale of Rates approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Scale of Rates for the Estate of JNPT immediately. Accordingly, the Scale of Rates for the Estate of JNPT approved by this Authority on 01 June 2020 was notified in the Gazette of India on 18 June 2020 vide Gazette No. 219. It was stated in the said Notification that this Authority will notify the Speaking Order, in due course of time. Accordingly, this Authority hereby notifies the Speaking Order connected with disposal of the proposal of the JNPT for the Estate of JNPT, as in the Order appended hereto.

### **Tariff Authority for Major Ports** Case No. TAMP/44/2019- JNPT

**Jawaharlal Nehru Port Trust**

...

**Applicant**

### **QUORUM**

- (i) Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

### **ORDER**

(Passed on this 1<sup>st</sup> day of June 2020)

This case relates to the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for revision of Scale of Rates of Estate of JNPT.

2.1. The base rates of the existing estate related charges of JNPT have not been reviewed by this Authority after its constitution in the year 1997 as no proposal in this regard was filed by the JNPT.

2.2. This Authority vide its Order no. TAMP/48/2005-JNPT dated 28 September 2006 had advised JNPT to file its proposal to review its estate rentals in the light of the Land Policy Guidelines of 2004, within 4 months. To this, the JNPT sought further six months time for submission of its proposal, on the ground that it would take some time to finalize the proposal, based on the Consultant's report. The request of JNPT was acceded to.

2.3. Since no proposal was received from JNPT, the matter was continuously followed up with JNPT. On the last occasion, the JNPT was again requested vide our letter no. TAMP/62/2012-JNPT dated 05 November 2018 to formulate its proposal based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines of 2014, and to forward the same to us, latest by 31 December 2018. A copy of the said letter was also endorsed to the Ministry of Shipping (MOS).

3.1. In this backdrop, the JNPT vide its letter no JNP/FIN/FA/2019/5970 dated 20 August 2019 has filed a proposal for revision of Scale of Rates of Estate of JNPT.

3.2. The main submissions made by the JNPT are given below:

- (i) The proposal is for revision of Rate Structure of Land – fixing of Reserve Price/ Market Value for lease rental for all categories at Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT), under Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii) Rate structure of JNPT land was approved and notified by TAMP vide notification No TAMP/48/2005-JNPT dated 28 September 2006. Therefore, the present Land related scale of rates of JNPT were due for revision.

[The relevant extract of the Scale of Rates regarding Estate related charges in the case of General Revision of SOR as approved by the Authority vide Order dated 23 September 2006 is furnished by JNPT.]

(iii) The government approved valuer M/s Kanti Karamsey & Co was appointed for valuation of land. On the basis of Land Valuation Report submitted by Valuer, the Land Allotment Committee recommended the proposed scale of rates and submitted the same before the Board of Trustees for approval.

3.3. On perusal of the LAC report submitted by the JNPT along with proposal, the following points emerge:

(i) In the LAC report, it is reported that 8588 Acres of land is under JNPT. The major categorization of above 8588 acres of land use are as follows:

Sr. No.	Land use	Area (acres)
1	Port operational area (existing and proposed)	1205.02
2	Green zone	589.73
3	Mangrove	2854.49
4	Future proposed (SEZ and Bio diesel)	742.55
5	Leased storage (Tank Farms & CFS)	210.03
6	Infrastructure (Roadway, Railways, Public and Semi Public offices, Social Infrastructure, Residential, Gramathana's, Parking's)	1749.80
7	Unutilized land	906.70
8	12.5% scheme	134.42
9	Salt Pan	134.42
10	Air Force	60.60
11	Total	<b>8588.00</b>

(ii) The existing land lease rates effective from 01 January 2019 to 31 December 2019 are as follows:

Sr. No.	Item	Unit	Rate (Rs.)
1	License Fee for office accommodation allotted to agencies, commercial agencies, banks, Government anywhere in the Port except the Old building of JNPT and Township area	Per Sq.Mtr. Or part thereof per month or part thereof	331.60 plus Rs.333.36 per month premium
2	License fee for office accommodation allotted to various agencies in the old buildings of JNPT	do	169.40
3	License fee for open space allotted to		
	<b>(A) All lessees other than Government Dept</b>		
	<b>(a) Developed Space</b>		
	(i) Inside Port operational area	do	31.88
	(ii) Outside Port operational area		27.90
	<b>(b) Undeveloped Space</b>		
	(i) Inside Port operational area		27.90
	(ii) Outside Port operational area for construction and maintenance of warehouse for import and export of cargo		13.92
	(iii) Outside Port operational area for any purpose other than mentioned above in Section 1-3(A) (b) (ii)		49.83
	<b>(B) Government Departments</b>		
	<b>(a) Developed Space</b>		
	(i) Inside Port operational area	do	13.59
	(ii) Outside Port operational area	do	13.92
	<b>(b) Undeveloped Space</b>		
	(i) Inside Port operational area		13.92
	(ii) Outside Port operational area for		11.93
4	Rent for residential Accommodation allotted in Port		

Sr. No.	Item	Unit	Rate (Rs.)
	Township to:		
	(A) Employees of other Government Agencies and Public Sector undertakings	A' Type	1300
		B' Type	2000
		C' Type	2600
	(B) Employees other than mentioned above	A' Type	2800
		B' Type	3700
		C' Type	4800

**Note :** The License Fee for office accommodation allotted to agencies, commercial agencies, banks, Government anywhere in the Port except the Old building of JNPT and Township area is charged @ Rs.331.60 per sq.mtr or part thereof per month plus a premium of Rs.333.36 per month. The premium of Rs.333.36 per month is chargeable from 1<sup>st</sup> April 2015 after approval from competent authority.

(iii) The LAC has considered the following aspects to arrive at annual lease rent, based on the following four factors, each of which is discussed below:

(a) The value of land as per the **Maharashtra Government Ready Reckoner – 2017**, in the vicinity of JNPT, especially four villages Dongri, Bokadvira, Sonari and Jaskhar for the developed open space are as follows.

Village	Rate ₹ per sq.mt	Rate ₹ per sq.mt	Rate ₹ per sq.mt	Rate ₹ per sq.mt
	Open Land	Residential Built up	Commercial Built up	Industrial Built up
Dongri	1650	20,500	33,000	26000
Bokadvira	1650	20,500	33,000	26000
Sonari	1650	20,500	33,000	26000
Jaskhar	1650	20,500	33,000	26000

(b) As per the second factor of **highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years** in the ports vicinity, the details are as follows:

Sr. No.	Type of Doc.	Date of Registration	Address	Area (Sqm)	Agreement Amount (₹)	Stamp Duty Value (₹)	Rate per Sqm (₹)
<b>Jasai Sr No 1-7 Dongri Sr No 8 and Bokudveera Sr No 9 and 10</b>							
1	Sathekhata	17-03-2016	Land bearing Survey no. 180, Hissa no. 6, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	200	1,30,000	4,80,000	650
2	Sale Deed	09-12-2016	Land bearing Survey no. 41, Hissa no. 2, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	2,380	52,00,000	50,39,000	2,185
3	Sale Deed	15-05-2017	Land bearing Survey no. 116, Hissa no. 6B, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	590	4,50,000	17,99,500	763
4	Lease Deed	14-02-2018	Land bearing Survey no. 205, Hissa no. 5, 206/1 & others village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	40,815	3,70,00,000	1,88,06,000	907
5	Sale Deed	05-03-2018	Land bearing Survey no. 193, Hissa no. 1/B, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	150	5,00,000	9,35,000	3,333

6	Sale Deed	19-04-2018	Land bearing Gat no. 75/1 & other, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	21,705	4,00,00,000	2,36,53,000	1,843
7	Sale Deed	25-06-218	Land bearing Survey no. 137, Hissa no. 1 & others, village Jasai, Tal. Uran, Dist. Raigad	22,970	8,50,00,000	2,93,97,500	3,700
8	Sale Agreement	04-08-2018	Flat no. 102 on 1st floor Evalushan Apartment, Sector - 52, village Dronagiri, Tal. Uran, Dist Raigad	20	14,50,000	9,17,748	73,942
9	Sale Deed	21-12-2016	Land bearing Survey no. 142, Hissa no. 1/A, village Bokadveera, Tal. Uran, Dist. Raigad	2,200	3,30,000	8,80,000	150
10	Sale Deed	10-02-2017	Flat no. F-7/3, on 3rd floor, Building no. 7, Vidyasagar CHS Ltd., Sector-30, village Bokadveera, Tal. Uran, Dist. Raigad	54	31,00,000	36,34,000	57,122

The Rate based on the above relevant transactions in sale of large parcel in the vicinity (Jasai, Dongri and Bokudveera) has been considered and results are tabulated as follows;

	Date	Area	Sale Amount	Rate /Sq mt	Rate @ 6% per annum Return
Sale Deed	09-12-2016	2,380	52,00,000	2,185	131.10
Sale Deed	19-04-2018	21,705	4,00,00,000	1,843	110.58
Sale Deed	25-06-2018	22,970	8,50,00,000	3,700	222.00
Sale Deed	21-12-2016	2,200	3,30,000	150	9.00

The highest Market Value of the above Sale deeds is ₹ 3700 per Sq. Mtr.

(c) With reference to the third factor of **highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions**, JNPT has recently allotted land on e-tender cum e-auction basis for allotment of land for establishment of liquid storage Tanks and the maximum rate is ₹. 3270 per Sq mt per annum and minimum rate is ₹. 2500 per Sq mt per annum. There are five plots and the weighted average works out to ₹. 3043 per Sq mt per annum. The Details are as follows:

Sr. No.	Name of Agency		Lease rent for 1 <sup>st</sup> year Amount (₹)			
		Plot No.	Area Sq.mtrs	Reserve price for e-auction	Rate ₹	Lease rent for 1 <sup>st</sup> year Amount (₹)
01	M/s Suraj Agro Infrastructure(India)Pvt.Lt.	01	700	1860.00	2750.00	19,25,000.00
02	M/s Suraj Agro Infrastructure(India)Pvt. Lt.	03	14000	1870.00	3270.00	4,57,80,000.00
03	Deepak Fertilizers and Petrochemicals Corporation Ltd.	04	17500	1870.00	3020.00	5,28,50,000.00
04	Frigorifico Allana Private Ltd,	06	18000	1870.00	3060.00	5,50,80,000.00
05	Liberty Oil Mills Limited	11	5200	1870.00	2500.00	1,30,00,000.00
<b>TOTAL</b>			55400			<b>16,86,35,000.00</b>

[₹ 168635000/ 55400 Sq. Mtr. = ₹ 3043]

(d) (i) JNPT has appointed a valuer to carry out the valuation of land and the Valuer has arrived at the land rate.

(ii) According to valuer, as per the findings from the market research it is understood that the residual land rates for undeveloped land ranges around ₹ 20,000 to ₹ 50,000 per Sq. Mts. of land in a vicinity of around 3 to 4 kms of subject property. Some of the key influencing factors considered for arriving at the fair market value of the said land parcel in the present state at surrounding villages, Tehsil Uran & Dist. Raigad are as follows:

- (a) Location by way of having accessibility by road
- (b) Extent, contiguity & topography of the subject land
- (c) Land use & zoning restrictions
- (d) Level of infrastructures, exclusivity of land
- (e) Connectivity & accessibility

Thus, considering the above mentioned influencing factors, inputs/ findings from the primary research on residual land rates for un-developed land, present status, extent of land; the Fair Market Value of the land is as tabulated below:-

	Residential/ Open land	Commercial	Land for covered storage/ warehouse	Other Port Related Activities
Base Rate in ₹. per sq mt	30,000	54,000	36,000	30,000
Adjustments	-70%	-50%	-40%	-70%
Valuation	9,000	27,000	21,600	9,000
Construction cost in ₹. per Sq mt.	0	11,767	6,650	0
Total cost (Base rate +Construction)	9,000	38,767	28,250	9,000
Lease rent 6% return per annum	540	2,326	1695	540

(e) Summary of estimation of Land value of the above five factors.

#### LAND OUTSIDE CUSTOM BOUND AREA

Sr. No.	<b>SUMMARY</b>					
1	<b>State Govt. ready reckoner rate in year 2018-19</b>	Open Land – ₹1650/ sq. m.	Residential Builtup – ₹20,500/ sq. m.	Commercial Builtup – ₹33,000/ sq. m.	Warehousing/ Storage Builtup – ₹ 26,000/ sq. m.	Other Port Related Activities
2	<b>Highest rate of actual relevant transactions in last 3 years in Port's vicinity</b>	Open Land - Rs. 3700/ sq. m.	---	----	--	---
3	<b>Highest accepted tender cum action rate of port land</b>	Open Land - Rs. 3043/ sq. m. (for tank farms)	---	---	---	---
4	<b>Rate arrived by Approved Valuer</b>		Residential Land- ₹9,000/ sq. m.	Commercial Land -₹27,000 / sq. m.	Warehousing & Storage Land –₹ 21,600/ sq. m.	Other Port Related Activities - ₹ 9,000/ sq. m.
			Annual Rent – ₹1070/ sq. m.	Annual Rent – ₹ 2326/sq. m.	Annual Rent – ₹ 1686/ sq. m.	Annual Rent – ₹ 540/ sq. m.

5	<b>Any other relevant factor identified by Port</b>	--	----	----	---	---	---
---	---	----	------	------	-----	-----	-----

3.4. The Summary of Conclusion derived by the LAC is as follows :

- (i) (a) At present, the rates for the premises allotted to agencies like Banks & Shipping lines in port constructed building are charged at the rate of ₹ 331.60. Hence on the basis of considering the location and the business likely to increase at JNPT, it is proposed to increase at 50% from the existing rate of ₹ 331.60 to 500 per sq.mtr per month.
- (b) Also, at present, ₹ 333.36 per month is charged as premium from licensee of office space at Port User Building (PUB) from 1<sup>st</sup> April 2015. It is also proposed to continue to charge this premium of ₹ 333.36 per month over and above of the revised charges of ₹ 500 per sq mtr per month.
- (c) The concession to Government organization for specific use in Port related activities are being dealt under the Land Policy Guidelines (LPG) 2014 and there is provisions in Clause 11 to allot at concessional rate. In the SOR there is a provision to allot to Government agencies and rate is indicated. LAC felt that this need not be indicated in proposed SOR as the provision has been dealt in LPG 2014 and as and when the requirement arises the same will be allotted, if approved by the Board.
- (d) It is proposed to increase the rate of licensing inside the Custom Notified area at 20% over the basic rate of ₹ 45 per sq mt per month as the area is more secured. The entire cost of security arrangement cannot be transferred to land revenue and it is assumed that a notional increase of 20% is justifiable as the land is not leased for longer period as inside is only licensed for 11 months period.
- (e) There is large land which is not developed as it requires filling upto +5.5 m above CD to avoid any ingress of Mangrove and flooding during high tide. In case any demand by Port Users the same will be considered for allotment at 50% lesser than the basic rate of ₹ 45.00 per sq mt per month i.e. ₹ 22.50 per sq mt. per month.
- (ii) The Valuer has opined that the market value is estimated amount for which an estate is exchanged on the date of valuation between the willing buyer and willing seller in transaction after proper marketing wherein the parties had each acted acknowledgeably, prudently and without compulsion.
- In case of JNPT, there is no sale of Port land involved and State Government rates are for Stamp Duty for saleable land. Therefore, JNPT cannot use the market rate in adjoining vicinity of developing nodes in and around JNPT. The land rate are fixed for leasing of land/ licensing of land for storage of goods and Port use only. The land on long term lease are allotted based on e-tender cum e-auction where it is expected that the market value is determined by open competition based on the purpose for which the lease land is allotted. Therefore, the Land Allotment Committee has considered that the market value of land cannot be considered directly. Hence, as per the suggestion of Valuer, the factorization of JNPT land with limitation of adopting the rate with constraints such as large parcel size, no outright sale of land, limited purpose of land use, no access for the main area and no utilization of land for purpose other than Port use and long term lease is only for 30 years etc. license for 11 months in which permanent structure are also not allowed. Therefore, with this limited option, JNPT will adopt the suggestion of valuer and fix basic lease rent per annum at Rs.540 p.a i.e Rs 45.00 per Sq mt per month which is about 61.29% increase from the existing basic rate of Rs.27.90 per sq. mtr. per month.
- (iii) As regards the residential accommodation allotted in Port Township is concerned, the valuer has arrived at rate based on land cost and construction cost of the premises. Annual rent has been arrived at Rs.84 per square metre per month for residential purpose and Rs.126 per square metre for commercial and Rs.71 per square metre per month for warehousing and storage. However JNPT recovers 30% of basic pay as HRA in respect of different category of employees. The entry level pay scales of all employees of JNPT are as follows:

Class IV : Old : ₹ 13500-₹ 27,4500 New : ₹ 20,900/-₹ 43,600/  
 Class III : Old : ₹ 16,300-₹ 38,200 New : ₹ 25,200-₹ 59,600

(Majority of class three employees are in this band)

Old : ₹ 15,600-₹ 36,800      New : ₹ 24,200-₹ 58,600

(Only one employee of JNPT in this scale)

Class II : ₹ 16,400-₹ 40,500 (Under Revision)

Class I: ₹ 20,600-₹ 46,500 (Under Revision)

It worked out to ₹ 6,270/- for A type (30% of Basic ₹ 20,900), ₹ 7,560/- for B type (30% of ₹ 25,200), based on the lowest pay scale in respect of eligible quarters. Class C and D are offered at present to outsiders based on the rates arrived for A and B rates per square meter which works out to Rs.140 per square meter per month. In case, any quarter is allotted to outsider the rate of Rs.140 per square meter per month will be adopted. This will be applicable to other than JNPT employee/JNPT contract workers including defense, state and central government employees.

(iv) Accordingly, LAC has recommended to adopt the rate as per the 30% of minimum pay scale of respective category which is as follows:

Type of Quarter	Rate Per month in ₹
A - 45 Sq mt	6270.00
B - 65 Sq mt	7560.00
C - 105 Sq mt	140 per Sq mt
D - 180 Sq mt	140 per Sq mt

(v) The JNPT has recently allotted land on e-tender cum e-auction basis for allotment of land for establishment of liquid storage Tanks and the maximum rate is ₹ 3270 per Sq mt per annum and minimum rate is ₹ 2500 per Sq metre per annum. Therefore, on an average, the market rate for the land for tank on weighted average works out to ₹ 3,043/- per sq mt per annum. The rate is considered higher than the adjoining land rate. However, the land rent is fixed on usage base. The Tank Farm at JNPT is having business model in which the rent at this rate affordable to trade. As such it is proposed to keep the rent at ₹ 254 Sq mt per month (3043/12).

(vi) As regards to the permission for granting way leave as per the Land Policy Guidelines, 2015, the charges will be as per adjoining land. However, tank farm have essentially required water front connectivity as such the rates adopted for tank farm will be considered towards way leave charges. The permission has to be granted with condition stipulated in Land Policy Guidelines, 2015 Annexure and one time supervision charges as per Sr No.5 & 6 of the same. Accordingly, it is proposed to fix 10% of cost of laying pipeline.

(vii) As regards to the escalation on license fee/lease rental, it is proposed to keep 2% escalation per annum (compounded). The escalation is generally related to use of land and demand. Till date JNPT could not exploit the potential land use and as such to encourage minimum of 2% is proposed. Similar escalation is also proposed by Major Ports like NMPT, COPT, DPT (KPT) & PPT.

(viii) JNPT has also proposed to re-classify the land scale of rates as follows:

Sr. No.	Item	Unit	Rate (₹ )
1	License Fee for office accommodation allotted to agencies, commercial agencies, banks, Government anywhere in the Port except the Old building of JNPT and Township area	Per Sq.Mtr. Or part thereof per month or part thereof	500.00 per sq. Mtr or part thereof per month plus ₹333.36 per month premium.
2	License fee for land developed up to +5.5 M CD and above anywhere outside custom Bound area in Port Estate	Do	45.00
3	License fee for land developed up to +5.5 M CD and above anywhere within custom Bound area in Port Estate	Do	54.00
4	License fee for land for undeveloped anywhere in Port Estate. ( Undeveloped means any land not filled up to +5.5. m CD)	Do	22.50

	Note for all the Cases of Sr No 1,2,3 and 4		
	i. The license fee/ lease rent will be enhanced by 20% as weightage for the activities which are not related to Port Activities and defined as Commercial activities. ii. The land rent applicable to Government agencies will be on nomination basis for Port Use as per the provisions of the Land Policy Guidelines issued by MoS from time to time. iii. The concessional rate for Govt agencies other than Port Use will be decided by JNPT Board on case to case basis.	do	
5	License fee for land for Tank Farm (Base rate for Auction) & permission for way leave charges	Do	254.00
6	Rent for residential Accommodation allotted in Port Township to:		
A	(A) Employees of other Government Agencies and Public Sector undertakings	A' Type B' Type C' and D Type	6,270.00 per month 7,560.00 per month 140 per Sq mt per month
	(B) Any Private firm	Any type	140 per Sq Mt per Month
7	Rent for Shopping Centre Building (Township)	Sq Mt. p.m	Rs.194/-
8	Lease rent for allotment of land for construction of covered storage	Sq Mt. p.m	Rs.141/-

3.5. The matter relating to revision of Estate related scale of rates of JNPT was placed before Board of Trustees in its meeting on 14 August 2019. The Board of Trustees of the JN Port has approved the proposal for Revision of rate structure of JNPT by Land Allotment Committee except with regard to the rates proposed for Rental of JNPT Township for private parties. With respect to rental of Township residential areas, Board after detail deliberation approved 20% of premium for rental for private parties over rates applicable to Government employees.

3.6. A comparative position with regard to the rates prevailing as on 01 April 2019 vis-à-vis rates as approved by the Board of Trustees of JNPT, as furnished by JNPT, is as follows:

Sr. No.	Item	Unit	Present rate as on 01 April 2019	Proposed revised Rate	Percentage increase
1	License Fee for office accommodation allotted to agencies, commercial agencies, banks, Government anywhere in the Port except Township area	Per sq.mtr. Or part thereof per month or part thereof	Rs.665.00	Rs.833.00	25.26%
2	License fee for land developed up to +5.5 M CD and above anywhere outside custom Bound area in Port Estate	"	Rs.27.90	Rs.45.00	61.29%
3	License fee for land developed up to +5.5 M CD and above anywhere within custom Bound area in Port Estate	"	Rs.31.88	Rs.54.00	69.38%
4	License fee for land for undeveloped anywhere in Port Estate. ( Undeveloped means any land not filled up to +5.5. m CD)	"	Rs.13.92	Rs.22.50	61.64%
5	License fee for land for Tank Farm (Base rate for Auction) & permission for way leave charges	"	Rs.254.00	-	-

6	Rent for residential Accommodation allotted in Port Township to:				
	(A) Employees of other Government Agencies and Public Sector undertakings				-
	A' Type	-	Rs.3360/-	Rs.6270 per month	86.60%
	B' Type	-	Rs.4440/-	Rs.7560 per month	70.27%
	C' and D Type	-	Rs.5760/-	Rs.140 per sq mt per month	-
	Employee other than mentioned above (All charges are inclusive of 20% maintenance)	A type B Type C Type D Type	Rs.3360/- Rs.4440/- Rs.5760/- Not specified	Rs.7560/- Rs.10920/- Rs.17640/- Rs.30240/-	125% 145.95% 206.25% -
7	Rent for Shopping Centre Building (Township)	Per sq.mtr./ per month	Rs.130.04	Rs.194.00	49.18%
8	Lease rent for allotment of land for construction of covered storage	"	Not specified	Rs.141/-	-

3.8. The JNPT vide its proposal, has submitted the following:

- (i) The copy of Board Note for revision of Estate related scale of rates of JNPT
- (ii) The copy of Land Allotment Committee Report
- (iii) The copy of valuation report submitted by Kanti Karamsey and Co.

4. On a preliminary verification of the proposal forwarded by JNPT, it was seen that the proposal does not contain the Soft copy of the Proposal and List of users/ user associations/ BOT operators, as per the Checklist. After continuous pursuance with JNPT, the JNPT has furnished on 08 November 2019, a lengthy list of 778 Users/ User associations.

5.1. In accordance to the consultative procedure prescribed and in view of the lengthy list of users/ user associations as suggested by JNPT, the JNPT was requested vide letter dated 20 November 2019 to upload the subject proposal in its website and intimate to all the users about hosting of the subject proposal in the JNPT website and give the designated email address of Port as well as TAMP for comments of relevant stakeholders/ users within 15 days' time.

5.2. Accordingly, the JNPT vide its email dated 03 December 2019 has confirmed about uploading of the proposal in its website and vide its e-mail dated 13 December 2019 has confirmed that it has informed all users/ user associations about hosting of subject proposal in its website and that the users have been requested to offer comments on the same.

6. However, only four users viz. M/s. Raj Clearing Agency has vide its email dated 13 December 2019, Shri. Devendra Mhatre vide email dated 15 December 2019, Gateway Terminal India Private Limited (GTIPL) vide email dated 16 December 2019, Shri. Mahesh Thali vide email dated 17 December 2019 and Residents of 'A' and 'B' type Quarters vide email dated 21 December 2019 have furnished their comments to JNPT as well as to us. The JNPT vide its letter dated 29 January 2020 and email 7 March 2020 has furnished its comments on the submissions made by some of the users.

7. A joint hearing on the case in reference was held on 23 December 2019. At the joint hearing, the JNPT and the concerned users/ organization bodies have made their submissions.

8. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the JNPT was requested vide letter dated 11 February 2020 to furnish additional information/ clarification on a few points. After a reminder dated 2 March 2020, the JNPT has responded vide its email dated 7 March 2020. The information/ clarification sought and the response of JNPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought	Reply of JNPT																												
(i)	<p>In the Land Allotment Committee (LAC) Report at para 3.0 (iv), a table has been given to indicate the fair market value of land and the lease rent as determined by the Valuer has been furnished. Simultaneously, in the Appendix 1.3 forming part of the LAC Report, a summary of value of the land as determined under various factors as listed in the Land Policy Guidelines has been furnished. In this regard, it is seen that market value of land as well as lease rent as determined by the Valuer has been indicated differently in both the tables as shown below:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th></th><th>Resi-dential Land</th><th>Commer-cial Land</th><th>Wareho using &amp; Storage Land</th><th>Other Port Related Activities</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>In the table given at para 3.0 (iv) of the LAC Report</b></td><td>Market value (₹ per sq.m)</td><td>9,000</td><td><b>38767</b></td><td><b>28250</b></td><td>9000</td></tr> <tr> <td>Annual Rent (₹ per sq.m)</td><td><b>540</b></td><td>2326</td><td><b>1695</b></td><td>540</td></tr> <tr> <td rowspan="2"><b>In the table at Appendix 1.3 of the LAC Report</b></td><td>Market value (₹ per sq.m)</td><td>9,000</td><td><b>27,000</b></td><td><b>21,600</b></td><td><b>9,000</b></td></tr> <tr> <td>Annual Rent (₹ per sq.m)</td><td><b>1070</b></td><td>2326</td><td><b>1680</b></td><td>540</td></tr> </tbody> </table> <p>The proposed rent for residential land (₹ 1070/-) mentioned in Appendix 1.3 of the LAC Report differs from the amount of ₹ 540/- mentioned in para 3.0 (iv) of the LAC Report. Likewise, the proposed rent (₹ 1680/-) for Warehousing &amp; Storage land differs from the amount mentioned in para 3.0 (iv) of the LAC Report (₹1695/-). The market value for Warehousing &amp; Storage land mentioned in Appendix 1.3 and para 3.0 (iv) also differs. Further, the market value of commercial land mentioned in Appendix 1.3 of the LAC Report differs from the amount mentioned in para 3.0 (iv) of the LAC Report. The JNPT to indicate the correct market value of the land and the correct resultant annual rent for these categories of land.</p>			Resi-dential Land	Commer-cial Land	Wareho using & Storage Land	Other Port Related Activities	<b>In the table given at para 3.0 (iv) of the LAC Report</b>	Market value (₹ per sq.m)	9,000	<b>38767</b>	<b>28250</b>	9000	Annual Rent (₹ per sq.m)	<b>540</b>	2326	<b>1695</b>	540	<b>In the table at Appendix 1.3 of the LAC Report</b>	Market value (₹ per sq.m)	9,000	<b>27,000</b>	<b>21,600</b>	<b>9,000</b>	Annual Rent (₹ per sq.m)	<b>1070</b>	2326	<b>1680</b>	540	<p>Reference is drawn to page no. 31 of Valuer's Report whereby the Monthly Rental of ₹ 1070 is calculated by combining 6% of Residential Land Valuation of ₹ 9000 per sq.m. and 6% of Construction cost of ₹ 8825 per sq.m.</p> <p>The proposed Scale of Rates for developed land outside Port is based on 6% of Residential Land Valuation of ₹ 9000 per sq.m. (6% x Rs.9000 per sq metre= Rs.540 per square metre per annum)</p> <p>The Valuer has valued Open Commercial Land at ₹ 27,000 per sq.m. and the Construction Cost over Commercial Land as ₹ 11,767 per sq.m. The total cost (open land + construction) as per Land Valuer is ₹ 38,767 per sq.m. The Lease Rent of Commercial buildings is calculated as 6% of ₹ 38,767 i.e. ₹ 2326 per annum or ₹ 194 per month (₹ 2326/12). (6% x Rs.38,767 = ₹ 2326 per annum)</p> <p>The Valuer has valued Land for warehousing at ₹ 21,600 per sq.m. The infrastructure development cost for warehousing is valued as ₹ 6500 per sq.m. The total value of warehouse is ₹ 28,100 per sq.m. The Annual Rent is inadvertently mentioned as ₹ 1695 in LAC Report para 3</p> <p>The correct Lease amount per annum is ₹ 1686 or ₹ 141 per month (₹ 1686/12) which is calculated as 6% on ₹ 28,100.</p> <p>Therefore there is no change in the proposed SOR with respect to warehouse.</p>
		Resi-dential Land	Commer-cial Land	Wareho using & Storage Land	Other Port Related Activities																									
<b>In the table given at para 3.0 (iv) of the LAC Report</b>	Market value (₹ per sq.m)	9,000	<b>38767</b>	<b>28250</b>	9000																									
	Annual Rent (₹ per sq.m)	<b>540</b>	2326	<b>1695</b>	540																									
<b>In the table at Appendix 1.3 of the LAC Report</b>	Market value (₹ per sq.m)	9,000	<b>27,000</b>	<b>21,600</b>	<b>9,000</b>																									
	Annual Rent (₹ per sq.m)	<b>1070</b>	2326	<b>1680</b>	540																									
(ii)	<p>The existing rate for the premises allotted to agencies like Banks and Shipping Lines in port constructed building is proposed to be increased by 50%. Apparently, no market value for the premises appears to have been determined. In this regard, the JNPT to clarify the following:</p> <p>(a) The basis for the quantum of increase of 50% to be explained.</p>	<p>The Valuer has derived Monthly Rental of ₹ 194 per sq.m. per month for commercial buildings after considering 50% discount in Base Rate by considering various factors. The said factors are not applicable in case of existing commercial buildings</p>																												

	<p>(b) Whether the said approach of increasing the existing rate by 50% falls within the stipulation contained in the Land Policy Guidelines, for determination of market value.</p> <p>(c) The premium of ₹ 333.36 per month over and above the proposed charges, to be justified.</p> <p>(d) Whether the prescription of premium falls within the stipulation contained in the Land Policy Guidelines, for determination of market value.</p>	<p>constructed by the Port which are mainly used for port related business. Therefore, the existing rate was increased by 50% after considering increase in business due to the local development and location advantage due to proposed Airport and SEZ. Further, the premium of ₹ 336.36 per month is proposed to be continued over the proposed revised charges of ₹ 500 per sq.m. per month.</p> <p>Since the overall increase in the proposed rate is atleast by 61.29% and above, port has considered only increase of 50% over base rate. However, the effective rate of increase is only by 25.26% (i.e. from ₹ 665 per sq metre per month at present to the proposed rate of ₹ 833 per sq metre per month).</p> <p>At present JNPT was charging ₹ 331.6 per sq.m. per month plus a premium of ₹ 333.36 per month from Lessees of Port constructed buildings.</p> <p>The premium of ₹ 336.36 was derived from the Bids received during the Auction for Leasing of spaces in Buildings constructed by Port.</p>
(iii)	<p>The JNPT has proposed a premium of 20% over the market value determined by the Valuer for open land, to determine the licence fee for land developed upto + 5.5 MCD and above anywhere within custom Bound area in Port Estate. The reason for not determining the market value for developed land to be clarified.</p>	<p>Page 12 of the Valuation Report states that Market value of Land inside Port is not available as there is no sale of Port Land. Therefore, State Government ready reckoner rates and Guideline Rate for Industrial Land are also not available for the Land inside Port area.</p> <p>The Valuer has valued Land outside Port by taking Guideline Rates in the close proximity for Residential Land and has arrived at value of ₹ 9000 per sq.m. after considering discount of 70% on Base Rate of ₹ 30,000 per sq.in. (page 26 of valuation report)</p> <p>The Rate of Land licensing inside the Custom notified area is proposed to increase by 20% over basic rate of ₹ 45 per sq.m. per month (₹ 9000 x 6% x 1/12) as the land is more secure and</p>

		having better infrastructure facilities with better illumination etc. The entire cost of security arrangement cannot be transferred to land revenue and it is assumed that a notional increase of 20% is justifiable as the Land is not leased for a longer period. The Land inside Custom bound area is only licensed for 11 months.
(iv)	The JNPT has proposed a discount of 50% on the market value determined by the Valuer for open land, to determine the licence fee for land undeveloped anywhere in Port Estate. The reason for not determining the market value for undeveloped land to be clarified.	An Undeveloped Land is defined as a land requiring filling up to plus 5.5 meters above CD to avoid any ingress of Mangroves and flooding during High tides. In view of the above, the LAC Committee has considered allotment of such undeveloped land anywhere in Port Estate at 50% discount of basic rate of ₹ 45 per sq.m. per month. The present SOR also provides a concession of 50% over lease rental of developed land.
(v).	Based on the market value of open land for tank farms as determined at ₹ 3043/- per sq.m., following the factor of highest accepted tender cum auction rate of port land for similar transactions, the licence fee for tank farms has been proposed at ₹ 254/- per sq.m per annum, by simply dividing the market value by 12 months (i.e. 3043 / 12). It may be noted that the licence fee is to be determined at 6% of the market value of the land (i.e. ₹ 3043 x 6%). The JNPT to make necessary correction in the prescription of licence fee for tank farms.	JNPT has recently allotted Land on E- Auction basis for allotment of land for establishment of Liquid storage tanks. As per Appendix 1.2 of the proposal submitted to TAMP for revision of Estate related SOR, the maximum Quote of Lease rent received in the aforesaid E-Auction was ₹ 3270 per sq.m. per annum and minimum Quote of Lease rent was ₹ 2500 per sq.m. per annum. The weighted average Lease rent of the five plots based on date and extent of area in the aforesaid E-Auction is ₹ 3043 per sq.m. per annum. As the rate of ₹ 3043 per sq.m. per annum is Lease rent and not market value, the formula of applying 6% on market value was not considered.
(vi).	The JNPT is requested to furnish the basis for the proposed rent for shopping centre building at ₹ 194/- per sq.m per month. The reason for not determining the market value for shopping centre to be clarified.	As per Valuation report page 31, the commercial buildings are valued as ₹ 38,767 per sq.m. the said value consist of land rate of ₹ 27000 and construction cost of ₹ 11,767. As per Land Policy Guidelines the Lease rent for shopping center of ₹ 194 per sq.m. per month is arrived by following: 6% x 38767 x 1/12 .
(vii).	The JNPT is also requested to furnish the basis for the proposed lease rent for allotment of land for construction of covered storage at ₹ 141/- per sq.m per month. The reason for not determining the market value for allotment of land for	As per Valuation report page 31, the warehouse and storage are valued as ₹ 28,100 per sq.m. the said value consist of land rate of

	construction of covered storage to be clarified.	₹ 21,600 and developmental charge of ₹ 6500. As per Land Policy Guidelines the Lease rent for shopping center of ₹ 141 per sq.m. per month is arrived by following: 6% x 28100 x 1/12 .
--	--	---

9. The proceedings relating to joint hearing held in this case are available on records at the office of this Authority. An except of the arguments made by the parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

10. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) With reference to the submissions made by the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) in its proposal that its estate rentals were last revised by this Authority vide its Order of September 2006, it is to state that the lease rentals for the estates of JNPT have not been fixed since the inception of this Authority in 1997 in the absence of any proposal from JNPT. As brought out in the earlier part of the Order, the lease rent which was allowed to be levied by the JNPT vide the General Revision Order of September 2006 was the then prevailing lease rent, which had not been fixed based on the extant Land Policy Guidelines; but was allowed to be levied by the Port as an interim arrangement, so as to avoid any vacuum in lease rent. The said estate rentals has been continued to be levied by the JNPT with an annual escalation till now. Now, finally after all these years, the JNPT has come up with a proposal for revision of its estate rentals. The proposal of the port has the recommendation of Land Allotment Committee and the approval of its Board of Trustees.
- (ii) The JNPT has filed its proposal in August 2019. The additional information/ clarification sought has been furnished by JNPT in March 2020. The said proposal of JNPT alongwith the information/ clarification furnished by the JNPT during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii) For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The JNPT has stated that the lease rental is to be fixed following the Land Policy Guidelines, 2014. Accordingly, the proposal of JNPT has been taken up for fixing lease rentals following the amended Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts.
- (iv) As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the JNPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of the Deputy Chairman and with Chief Manager (Admin) & Secretary, Chief Manager (PPD), Chief Manager (Traffic), Chief Manager (Finance) i/c and Manager (Finance) being the other members of the Committee. The JNPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
- (v)
  - (a) Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC is normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

(b) Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC in its Report is seen to have determined the market value of the land after analysing the State Government Ready Reckoner rates, Highest rates of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity, highest accepted tender-cum-auction rates of Port land and by appointing a Valuer.

(c) In its Report, the LAC has observed that there is no sale of Port land involved and State Government rates are for Stamp Duty for saleable land. Therefore, the LAC has taken a view that the market rate in adjoining vicinity of developing nodes in and around JNPT cannot be used. Further, the rentals are fixed for leasing of land/ licensing of land for storage of goods and Port use only. The land on long term lease are allotted based on e-tender cum e-auction where it is expected that the market value is determined by open competition based on the purpose for which the lease land is allotted. Thus, the LAC has viewed that the market value of land cannot be considered directly.

(d) However, since the Valuer has arrived at the Value of the land after taking into account various limitations and constraints viz. large parcel size of land, no outright sale of land, limited purpose of land use, no access for the main area, no utilization of land for purpose other than Port use, a long term lease for 30 years only, restrictions in putting up permanent structure incase of license for 11 months etc., the LAC in its Report has decided to adopt the value of the land as suggested by the Valuer.

(vi) Based on the value of the land as suggested by the Valuer, the JNPT has determined the licence fees for various areas and for various purposes, each of which is discussed below:

(a) **License fees for office accommodation.**  
At present JNPT is reported to have been charging ₹ 331.6 per sq.m. per month plus a premium of ₹ 333.36 per month from Lessees of Port constructed buildings allotted to agencies like Banks and Shipping Lines. Since the Rental for commercial buildings has been derived by the Valuer after applying a discounting factor of 50%, the port has decided not to adopt the said reduced rental; but has decided to increase the existing licence fee by 50%, considering increase in business due to the local development and location advantage due to proposed Airport and SEZ. Also, the port has decided to continue to levy the monthly premium. The JNPT has derived the premium from the bids received during the auction for leasing of spaces in Buildings constructed by Port. Thus, the licence fee has been arrived at by JNPT at ₹ 833/- per sq.m per month [i.e.  $(331.60 \times 1.5 = 497.4$ , rounded off to ₹ 500/-) + 333.36].

(b) **License fee for developed Land outside Custom Bound Area.**  
Based on the market value of the open land as determined by the Valuer at ₹ 9000/- per sq.m, the License fee for land developed up to +5.5 M CD and above anywhere outside custom Bound area in Port Estate has been determined by the Port at ₹ 45/- per sq.m per month [i.e.  $9000 \times 6\% = 540 / 12$ ]. The factor of 6% is seen to be based on Clause 13(b) of the amended Land Policy Guidelines, which stipulates that the Reserve Price in terms of the annual lease rent would in no case be less than 6% of the latest market value of the land.

(c) **License fee for developed Land within Custom Bound Area.**  
The licence fee for the land developed upto + 5.5 MCD and above anywhere within custom Bound area in Port Estate has been proposed by the port by considering a premium of 20% over the market value determined by the Valuer for open land at ₹ 9000/- per sq.m, as discussed above, on the ground that the said land is more secure and has better infrastructure facilities and better illumination. Also, the factor of 20% has been justified by the port stating that the Land inside Custom bound area is not leased for a longer period i.e. licensed only for 11 months. Further, the JNPT does not intend to pass on the entire cost of security arrangement. Thus, the licence fee has been determined by the Port at ₹ 54/- per sq.m per month [i.e.  $9000 \times 1.2 \times 6\% = 648 / 12$ ].

(d) **License fee for undeveloped Land.**

The licence fee for the undeveloped land anywhere in Port Estate has been proposed by the port by considering a discounting factor of 50% over the market value determined by the Valuer for open land at ₹ 9000/- per sq.m, as discussed earlier, to give concession on account of the land not being developed. Thus, the licence fee has been determined by the Port at ₹ 22.50 per sq.m per month [i.e.  $9000 \times 0.5 \times 6\% = 270 / 12$ ].

(e) **License fee for Land for Tank Farms.**

As regards the licence fee for land allotted for Tank Farms, the JNPT has proposed a licence fee of ₹ 254/- per sq.m per month. This has been derived by the port taking into account the weighted average of the Lease rent of the five plots based on the extent of area at ₹ 3043/- per sq.m. per annum in the E-Auction recently undertaken by the Port for allotment of land for establishment of Liquid storage tanks.

(f) **License fee for Residential Accommodation.**

As regards the residential accommodation allotted in Port Township is concerned, though the valuer has arrived at annual rent based on land cost and construction cost of the premises, the JNPT has decided to determine the rent for the residential accommodation allotted in the Port Township, by linking the rent to HRA calculated at 30% of basic entry level pay as in respect of different category of employees. Thus, rental for Type 'A' quarters has been proposed at ₹6270/- per month, by considering the basic entry level pay scale of ₹ 20900- ₹ 43600/- and the rental for Type 'B' quarters has been proposed at ₹7560/- per month, by considering the basic entry level pay scale of ₹25200- ₹ 59600/-. As regards, rentals for Type 'C' and 'D' quarters, the rent has been determined at ₹ 140/- per sq.m per month based on the rates arrived and the area of A and B Type Quarters. For quarters let out to private parties, the rent has been worked out at ₹ 168/- / per sq.m per month by considering a premium of 20% over the rent applicable for Government employees.

(g) **Rent for Shopping Centre Building in Township.**

Based on the market value of the land used for commercial purposes as determined by the Valuer at ₹ 27000/- per sq.m and the cost of construction of structures on commercial land at ₹ 11767/- per sq.m , the rent has been proposed by the Port at ₹ 194/- per sq.m per month [i.e.  $(27000 + 11767) \times 6\% = 2326 / 12$ ]. The construction cost of the structures has been considered by the Valuer by keeping in view the type of construction, foundation, roofing, specification of the building material used and the depreciation for the age of the structures.

(h) **Rent for allotment of land for construction of covered storage.**

Based on the market value of the land used for warehousing and storage purposes as determined by the Valuer at ₹ 21600/- per sq.m and the developmental charge at ₹ 6650/- per sq.m , the rent has been proposed by the Port at ₹ 141/- per sq.m per month [i.e.  $(21600 + 6650) \times 6\% = 1695 / 12$ ].

- (vii) The rentals/ licence fee as derived by the port, as discussed in the preceding paragraphs, has been objected by the various users. The objection is seen more towards increase in rent for the various types of Quarters in the JNPT Township. The users have highlighted the dismal state of the Quarters and have requested that the rent be increased by the port only after the Quarters are renovated. In this regard, the port has stated that it has already undertaken the renovation work in the JNPT Township at a substantial cost. With regard to the submissions of the users, it is also to highlight that the JNPT rentals is being reviewed after a substantial long time. In such a scenario, the increase in rentals is inevitable.
- (viii) Based on the reasoning given by the Land Allotment Committee to determine the rentals and also recognising that the Board of Trustees of JNPT have approved the licence fees/ rentals as recommended by the LAC, and considering that the proposal filed by JNPT is in line with the stipulation contained in the Land policy guidelines of 2014, this Authority is inclined to approve the rentals as proposed by the Port.

- (ix) Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the JNPT is seen to have adopted an annual escalation of 2% per annum for the proposed rentals, which is approved.
- (x) Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. Accordingly, a note to this effect is incorporated in the Rent Schedule of JNPT.

11. In the result, and for the reasons given above, and based on the collective application of mind, this Authority approves the revised Scale of Rates and the conditionalities for the JNPT Estates which have been notified separately. The effective date of the revised Scale of Rates for the JNPT Estate and conditionalities governing the application of revised Scale of Rates will remain the same as already indicated in the separate Order dated 1 June 2020 and shall be in force for a period of 5 years from the date of effect of revised Scale of Rates. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.- III/4/Exty./94/2020-21]